

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3261 *Resolución de 21 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villarreal n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. J. S. R. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villarreal número 1, don José Luis Vives García, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada por la notaria de Villarreal, doña María Pilar Nácher Martí, el día 31 de julio de 2017, con el número 494 de protocolo, «Bankia, S.A.» vendió a don J. J. S. R. dos fincas registrales de dicho término municipal, ambas locales radicantes en edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

II

Presentada telemáticamente la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Villarreal número 1 bajo el asiento 1016 del Diario 138, se aportó otra copia el día 30 de agosto de 2017, se retiró el día 5 de septiembre de 2017, se devolvió el día 26 de octubre de 2017 y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Villarreal 1. Documento presentado: Escritura de compraventa de fecha 31 de julio de 2017. Notario autorizante: Maria-Pilar Nácher Martí. Protocolo: 494/2017, Asiento de presentación: 1016/138, Previo examen y calificación del título de referencia, se deniega su inscripción de conformidad con los siguientes Hechos: Primero: El día 31 de julio de 2017 se presentó telemáticamente escritura de compraventa autorizada por la Notaria de esta Ciudad, Doña María-Pilar Nácher Martí el día 31 de julio de 2017, número 494 de su protocolo. Causó el asiento 1016 del Libro Diario 138, se acreditó el pago del impuesto y se aportó otra copia el día 30 de agosto de 2017, se retiró el 5 de septiembre de 2017 y se devolvió el día 26 de octubre de 2017; ello, aparte otras vicisitudes que constan por nota al margen por razón de títulos presentados previamente y otras causas. En dicha escritura, la mercantil Bankia, S.A. vende a J. J. S. R. dos fincas registrales del término de Villarreal: La número 61434 y la 61435, ambos locales radicantes en edificio constituido en régimen de propiedad horizontal sito en calle (...) En el folio registral de ambas fincas aparece nota marginal de la que resulta literalmente lo siguiente: “La finca de este número forma parte integrante del Monumento histórico-artístico de carácter nacional –actualmente bien de interés cultural con la categoría de Monumento– de (...) de Villarreal de los infantés, declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento por Decreto 3351/73 de fecha 7 de diciembre de 1973 (BOE 16.1.74), cuya constancia en el folio registral se solicita en virtud de copia del escrito firmado por Consuelo Matamoros de Villa, Directora General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria d’Educació, Investigació, Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana, ratificado formalmente en documento original firmado en Valencia el dieciséis de mayo de dos mil diecisiete por la nombrada Directora General. Así resulta de la copia del referido escrito que ha sido presentada en este Registro a las once horas veintinueve minutos del día nueve de mayo de dos mil diecisiete, según el asiento 385 del Diario 138, al margen del cual consta en fecha siete de junio de dos mil diecisiete la nota de aportación del escrito de ratificación, los cuales de

archivan en el legajo de documentos públicos de este Registro con el número 32. Vila-real, a trece de junio de dos mil diecisiete”. Segundo: Se incorpora a la escritura, entre otros, los siguientes documentos: 1.–Documento de reserva de local con fecha 12 diciembre 2016 suscrito entre Bankia y el actual comprador. 2.–Copia de escrito de 8 de mayo de 2017 firmado por Doña E. C. V., Subdirectora General de Protección del Patrimonio Artístico del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, por el que se manifiesta haber recibido notificación de Bankia relativa al propósito de venta de dos locales en calle (...) de Vila-real y en el cual dicha Subdirección General renuncia al derecho de tanteo. 3.–Acta de requerimiento autorizada por el Notario de Valencia D. Simeón Ribelles Durá el 16 de mayo de dos mil diecisiete por la que notifica a Bankia el acta autorizada por el Notario de Vila-real D. José Manuel Sánchez Almela el 15 de mayo de 2017 protocolo 876, la cual igualmente se incorpora, en la que comparece D. José Benlloch Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vila-real, y en ella manifiesta: “Que el ayuntamiento de Vila-real, a través de la presente Acta de Manifestaciones, hace efectivo el derecho a tanteo sobre las registrales 61434 y 61435...”. A continuación el propio Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vila-real hace otras manifestaciones –se evita ahora su transcripción en su integridad por cuanto basta con remitirse a dicha escritura– entre las cuales está la del apartado séptima: “Es evidente que, ni los errores de gestión de Bankia, S.A. a la hora de proceder a la subasta o enajenación directa... ni las rigideces burocráticas que impone el actual marco legal a la hora de disponer de los fondos necesarios para el pago del mencionado derecho de tanteo tienen porqué impedir la voluntad del Ayuntamiento de Vila-real de adquirir dichos inmuebles...”; y en la novena se reitera “... del deseo expreso de ejercitar el derecho de Tanteo para el caso de que otras posibilidades de financiación no fueran finalmente posibles tras las negociaciones de ambas partes”. 4.–Acta de presencia y de manifestaciones de 30 de junio de 2017 autorizada por el Notario D. José Manuel Sánchez Almela protocolo 1249 por la que D. V. J. G. N. en representación del Ayto. de Vila-real requiere a Bankia S.A. para que el ejercicio del derecho de tanteo se realice “en las condiciones expuestas en su día” y realiza unas manifestaciones, a las que ahora procede remitirse, pero de las que vale la pena reseñar que rechaza “que el ejercicio del derecho de tanteo se realice en las condiciones impuestas por Bankia...” y dice a continuación que “deberá aportar minuta de la escritura de compraventa mediante la ejecución del Derecho de Tanteo en la que consten...”. Igualmente habla de la «formalización del derecho de tanteo», en insiste en la aplicación de ciertas normas legales al caso. Aparece notificada a Bankia. 5.–Acta notarial de presencia y de manifestaciones de fecha 30 de junio de 2017 protocolo 1250 otorgada en Vila-real ante el Notario José Manuel Sánchez Almela por representantes de Bankia, S.A. –y notificada a representante del Ayuntamiento de Vila-real– que manifiestan que habiendo comparecido en la Notaría para otorgar la escritura de venta tras emplazar al Ayuntamiento de Vila-real, éste se ha negado a la firma de la escritura, «en ejercicio del derecho de tanteo reclamado por el Consistorio en acta de manifestaciones anterior». Incluye escrito de fecha anterior firmado por Doña M. C. P. A. en nombre de Bankia, S.A. por el que se emplaza al Ayuntamiento a la firma de la escritura, lleva sello de Correos y justificante de envío postal de fecha 2 de junio de 2017. En dicho escrito se dice literalmente por los representantes de Bankia que “Entendiendo, además que, dado que el Ayuntamiento ha ejercitado el derecho de tanteo...”. 6.–Escrito firmado por Doña M. C. P. A. en nombre de Bankia, S.A. con sello de Correos de fecha 22 de marzo de 2017, por el que tras poner de manifiesto algunas consideraciones acerca de las normas aplicables al caso y gestiones realizadas y a las que ahora es mejor remitirse por su extensión, comunica al Ayuntamiento de Vila-real el propósito de transmitir los inmuebles al adquirente, precio y con referencia a condiciones de gastos, tributos, forma de pago y plazo para otorgar. Dicho escrito se acompaña de los correspondientes acuses de recibo y respecto de él se manifiesta en la antes referida acta número de protocolo 876 por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vila-real haber sido recibido en el Ayuntamiento. Y escritos similares al anterior dirigidos a la Consellería de Educación, Investigación, Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana, D.G. de Cultura y Patrimonio y al Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, Subdirección General

de Protección de Patrimonio Artístico. Es de señalar que en dichos escritos se dice que se acudió a la Notaría con el comprador particular el 26 de enero de 2016 (debe ser 2017) con la finalidad de transmitir los inmuebles, lo cual no se hizo a la vista –en definitiva– del interés del Ayuntamiento por adquirirlos. 7.–Escrito de fecha 1 de junio de 2017 –ya antes referido– firmado por Doña M. C. P. A. en nombre de Bankia, S.A. por el que se emplaza al Ayuntamiento de Vila-real la formalización de la escritura de compraventa en cierta notaría de Vila-real de Vila-real o la que designe al efecto en un día y hora señalados; se le comunica que el precio es el señalado anteriormente y su forma de pago, y se le señala que si no acude, se entenderá que declina su adquisición. Tal como se ha dicho antes, en este escrito se dice por la representación de Bankia: “Entendiendo, además que, dado que el Ayuntamiento ha ejercitado el derecho de tanteo...”. 8.–Oficio de la Jefa de Servicio de Patrimonio Cultural de la Generalitat Valenciana D^a C. M. V. dirigiendo al Ayuntamiento, vendedor y comprador –así como al Registro de la Propiedad de Vila-real n.º 1– un escrito de la Directora General de Cultura y Patrimonio de la Generalitat Valenciana de fecha 12 de julio de 2017, a cuyo contenido ahora procede remitirse. Tercero: Las notificaciones de la intención de vender y sus condiciones realizada a la Generalitat Valenciana, Ayuntamiento y Ministerio aparecen realizadas por correo certificado con acuse de recibo. Cuarto: En este Registro de la Propiedad fue presentada en fecha 21 de febrero de 2017 y calificada en fecha 10 de marzo de 2017 la Resolución de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Vila-real de fecha 17 de febrero de 2017 n.º476/2017, en virtud de la cual se comunica al Registro de la Propiedad n.º 1 de Vila-real “que se abstenga de inscribir en el Registro de la Propiedad las eventuales escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión de derechos reales de uso y disfrute sobre los inmuebles con referencia catastral n.º 7850109YK4275S0001SR, n.º 7850109YK4275S0002DT, n.º 7850109YK4275S0003FY, y n.º7850109YK4275S0004GU, que conforma el ‘(...)’ en el Conjunto Monumental de (...), sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión”. Otra Resolución de idéntico contenido dictada por la misma autoridad se presentó en fecha 28 de junio de 2017, suspendida la calificación de la misma en fecha 3 de julio de 2017 por existir pendientes de despacho dos documentos presentados con anterioridad y retirada en fecha 6 de julio de 2017. Hoy caducado el asiento de presentación que causó. Quinto: condiciones diferentes entre las notificadas y la escritura de venta: cláusula gastos. Las condiciones referidas a los gastos contenidas en el Expositivo Quinto de las Notificaciones efectuadas al Ministerio y la Consellería de Cultura así como al Ayuntamiento de Vila-real difieren de las que se han hecho constar en la escritura de compraventa. En las primeras consta lo siguiente: “Gastos: Todos los gastos del otorgamiento de la escritura de compraventa serán de cuenta del comprador.” “Tributos: Según ley”. En la estipulación Quinta de la escritura de compraventa consta lo siguiente: “5.2.–Todos los gastos, honorarios e impuestos que se deriven del otorgamiento de la presente Escritura serán de cuenta de la Compradora... 5.3.–Gastos y Tributos del/los Inmueble/s: “todos los gastos, costes y tributos relativos a la propiedad de/los Inmueble/s serán asumidos por la Compradora a partir de la fecha de la presente Escritura, inclusive”. Sexto: Medio de pago del precio: El precio total de la venta asciende a la cantidad de 605.052 euros, que la parte compradora abona al contado en el acto del otorgamiento del documento a la vendedora de la siguiente forma: “Mediante adeudo en la cuenta bancaria número (...) de fecha de hoy, fotocopia de dicho comprobante expedido por Bankia uno a la presente; siendo el número de cuenta de Cargo y abono el que resulta de la orden de transferencia que dejo unida.” Sin embargo, en la orden de transferencia que se une al documento presentado únicamente consta los datos de la fecha, cuenta de cargo y el importe. Séptimo: Tracto: Las fincas constan inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Castellón. En la escritura ahora calificada interviene como vendedora Bankia, S.A. Defectos que impiden la inscripción: 1.–Se aporta notificación a efectos del tanteo que por lo que resulta de la documentación incorporada se realizó por carta certificada con acuse de recibo por medio del servicio de Correos de manera que no se cumple el requisito de acreditación fehaciente de la notificación. 2.–Las condiciones

notificadas a efectos del tanteo y las recogidas en la escritura de venta ahora calificada son distintas en algún punto. 3.—Igualmente resulta de la documentación aportada que el Ayuntamiento de Vila-real, representado por su Alcalde-Presidente, ha ejercitado en plazo el derecho de tanteo, motivo por el cual debe mantenerse el cierre registral que señal el artículo 23 de la Ley 4/1998 de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano. 4.—No se identifica adecuadamente el medio de pago del precio. 5.—Las fincas aparecen inscritas a favor de persona distinta de la transmitente. Fundamentos de Derecho. Primero: — Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Segundo: En el caso que ahora nos ocupa aparece una venta de unas fincas que por lo que resulta de los asientos del propio Registro de la Propiedad son bienes de interés cultural: El Decreto 3351/1973 de 7 de Diciembre dispuso: “Artículo primero.—Se declara monumento de carácter nacional, la actual (...), en la parte que comprendía la llamada de (...) de Villarreal de los Infantes (Castellón de la Plana)”. La D.A. Primera de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985 dispone: “Los bienes que con anterioridad hayan sido declarados histórico-artísticos o incluidos en el Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España, pasan a tener la consideración y a denominarse Bienes de Interés Cultural; los muebles que hayan sido declarados integrantes del Tesoro o incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico tienen la condición de bienes inventariados conforme al artículo 26 de esta Ley, sin perjuicio de su posible declaración expresa como Bienes de Interés Cultural. Todos ellos quedan sometidos al régimen jurídico que para esos bienes la presente Ley establece”; la D.A. Primera de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano de 1998 dispone: “Bienes de Interés Cultural declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley. 1. Se consideran Bienes de Interés Cultural integrantes del patrimonio cultural valenciano todos los bienes existentes en el territorio de la Comunitat Valenciana que a la entrada en vigor de la presente Ley hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, tanto mediante expediente individualizado como en virtud de lo establecido en el artículo 40.2 de dicha Ley y en sus Disposiciones Adicionales Primera y Segunda. Todos estos bienes se inscribirán en la Sección 1.ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y quedarán sujetos al régimen establecido en la presente Ley para esta clase bienes”. Es de ver en este sentido igualmente el escrito de 12 de junio de 2017 de la Directora General de Cultura y Patrimonio de la Generalitat Valenciana y la nota marginal que consta en el Registro de la propiedad en ambas fincas transmitidas, ambos citados supra en los hechos que preceden. De todo lo que precede resulta la actual consideración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, de las fincas ahora transmitidas. El art. 23 de la Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano dispone: “Artículo 23. Escrituras públicas. No se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura”. Este artículo ha sido modificado por la misma Ley 5/2007 citada; antes de dicha modificación disponía: “Artículo 23. Escrituras públicas. No se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el mismo”. Y el artículo 22 dice: «Artículo 22. Derechos de tanteo y retracto. 1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la Administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario

General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Consellería competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, se identificará con precisión mediante la aportación de plano de situación e identificación catastral y registral, en su caso. Para este tipo de bienes la Consellería competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. 2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida por la Consellería competente en materia de cultura, la Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por la Generalitat tendrá en todo caso carácter preferente. 3. Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, la Generalitat, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión. 4. En toda clase de subastas públicas en que se pretenda la enajenación de bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto de los que se hubiera incoado expediente de inscripción, así como de bienes muebles no inventariados que posean el valor y las características que reglamentariamente se determinarán, los subastadores deberán notificar la subasta a la Consellería competente en materia de cultura con una antelación no inferior a un mes, indicando el precio de salida a subasta del bien, y el lugar y hora de celebración de esta. La Consellería comunicará las subastas relativas a bienes inmuebles al Ayuntamiento del lugar donde se hallen situados. La Generalitat, y subsidiariamente el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los términos establecidos en el apartado 2, ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre los bienes objeto de la subasta, por el precio de salida o de remate respectivamente. 5. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación a los inmuebles comprendidos en Conjuntos Históricos que no hayan sido objeto de inscripción independiente en el Inventario". Este artículo tal como aparece transcrito fue resultado de la modificación operada por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, que en lo que ahora interesa, modificó la forma de pago en caso de ejercicio de tanteo: donde decía "obligándose al pago del precio convenido en el término de dos ejercicios económicos, salvo que se acordara otra forma de pago.", ahora dice "obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión". También hay que referir aquí los artículos 38 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y 40 y siguientes del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de dicha ley, a cuyo texto basta ahora remitirse. De la documentación aportada consta haberse realizado unas comunicaciones a Consellería, Ministerio y Ayuntamiento; sin embargo, debe suspenderse la inscripción por estos motivos: I.-No se acredita fehacientemente haberse realizado las notificaciones en los términos que prevé la ley: las notificaciones realizadas a la Consellería de Educación Investigación Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana, al Ministerio de Educación Cultura y Deporte y al Ayuntamiento de Vila-real lo han sido por medio de carta certificada con acuse de recibo por medio del servicio de Correos. En la escritura se incorpora testimonio notarial de lo que se manifiesta ser dicha carta y su acuse de recibo. De ello no resulta ni siquiera el cumplimiento de cuanto se exige en los dos primeros párrafos del artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales para considerarlo debidamente presentado a los efectos del art. 38 LRJAPPAC (hoy, artículo 16 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). El artículo 23 de la ley valenciana fue modificado en el

año 2007, y en tal reforma se añadió, para el acceso al Registro de la Propiedad, el requisito de que la justificación de haberse realizado las notificaciones debe hacerse de forma fehaciente: "... sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado...". En la redacción anterior a la modificación de 2007 no aparecía dicha exigencia, aunque no por ello debiera haberse entendido lógica para el acceso al Registro de la Propiedad. Sin perjuicio de que los interesados hayan actuado a resultas de las notificaciones que han recibido, lo cierto es que no se aporta una acreditación fehaciente de la notificación y de su contenido ni se aporta documento fehaciente de la notificación que contenga el contenido exigido por la ley. Con el escrito privado con acuse de recibo no queda constancia fehaciente, como mínimo, de que el destinatario haya recibido cuanto ahora se incorpora a la escritura como contenido de la notificación. Entendiendo por fehaciente el medio que acredita por sí solo el hecho de la notificación con su íntegro contenido, destinatario, remitente y fecha, debe descartarse como admisible a los efectos que ahora nos ocupa el utilizado en este caso: la carta certificada con acuse de recibo puede acreditar el hecho del envío y su fecha, pero no su contenido. No obsta a ello el hecho de que las entidades notificadas hayan contestado de alguna manera, pues además de que ello no resulta fehaciente al no quedar acreditado por la notificación misma sino por otros actos, no resulta que tengan el contenido que exige el artículo 22 de la Ley valenciana 4/1998. Baste con comparar la notificación ahora practicada con la que puede realizarse por medio notarial: véase artículo 201 del Reglamento Notarial ("podrá hacerse constar mediante acta, que acreditará el contenido de la carta o documento"). En materia de tanteo arrendaticio, ya desde antes de la vigente L.A.U. se exige forma fehaciente: el T.R. de 1964 ya lo exigía en su artículo 47 (procedente de la ley de 1955), y así, la STS 27 mayo 1960 exige inicialmente "conducto notarial" y habla de la notificación notarial como la que reúne la "mayor garantía"; la Resolución DGRN de 1 de abril de 1965 partía del hecho de que mediante tal exigencia de fehaciencia se requería notificación notarial, pues solo habla de ella en su texto. Y la STS 17 diciembre 2010 permite acreditar de cualquier modo fehaciente que el retrayente ha tenido conocimiento de la transmisión y sus condiciones, lo cual –sin perjuicio de la limitación de los medios de que se dispone en la calificación registral– no ocurre en el caso que ahora nos ocupa. El artículo 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos exige notificaciones fehacientes; el artículo 25 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes exige notificación y acreditación fehacientes; por su parte, en la ley de patrimonio histórico estatal de 1985 no se cita expresamente tal exigencia de fehaciencia, sin embargo la notificación al Ministerio debe acreditarse también de manera fehaciente, por analogía con los demás supuestos citados y por tratarse de un requisito de acceso al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 3 LH y Resoluciones DGRN de 12 de septiembre de 2017, de 5 de mayo de 1978 y de 6 de noviembre de 1980, entre otras en cuanto aportación de prueba fehaciente). II.–Sin perjuicio de la falta de acreditación fehaciente referida, el contenido de las notificaciones difiere, en relación con lo estipulado en la escritura ahora calificada, en la cláusula gastos, tal como resulta de los hechos que preceden. La norma prevé en tal supuesto la posibilidad de ejercitar el retracto, pero en tal caso, hay que observar que no se ha practicado la notificación de las verdaderas cláusulas que lo han sido de la venta, por lo que no debe admitirse como tal notificación, permaneciendo por tanto el cierre registral. No tendría sentido proteger la adquisición por tanteo cerrando el Registro solo en caso de falta de acreditación fehaciente de las notificaciones y, una vez vendida la finca a tercero en condiciones diferentes a las notificadas, abrir el Registro a esa venta que puede quedar resuelta. Pensemos especialmente en el caso de acceso posterior de actos dispositivos otorgados por aquel tercero adquirente. III.–Apareciendo ejercitado el derecho de tanteo por parte de uno de los titulares del mismo como es el Ayuntamiento de Vila-real, no puede acceder al Registro la enajenación realizada a otra persona. El sentido de la norma del artículo 23 de la ley valenciana y su correspondiente de la estatal así lo exigen en virtud de una interpretación teleológica de las mismas que supere la meramente literal: a) El ejercicio del derecho de tanteo por el Ayuntamiento de Vila-real ha quedado acreditado en la documentación presentada (y ello, pese a que no se aporta el Informe de la Junta de

Valoración de Bienes del Patrimonio Cultural Valenciano que prevé el artículo 8.2.b) de la Ley Valenciana): así resulta de cuanto se expresa en los precedentes hechos, en particular:

1. De lo que resulta del acta otorgada por el Alcalde-Presidente «en nombre y representación del Ilustrísimo Ayuntamiento de Vila-real» el 15 de mayo de 2017 protocolo 876, en la que dice: “Que el ayuntamiento de Vila-real, a través... hace efectivo el derecho a tanteo sobre...”.
2. Del escrito de la representación de la vendedora incorporado al Acta notarial de 30 de junio de 2017 protocolo 1250, en el que se dice que “Entendiendo, además que, dado que el Ayuntamiento ha ejercitado el derecho de tanteo...”
3. Del hecho de que vendedora y Ayuntamiento hubieran fijado una concreta Notaría en una fecha determinada para la firma de la escritura de venta, tal como resulta de la propia escritura ahora calificada (“se emplazaba para la firma de la compraventa a favor del Ayuntamiento de Vila-real el día 30 de junio de 2017 a las 9:00 h.”), y 4) el propio Ayuntamiento de Vila-real ha presentado en este Registro de la Propiedad Oficios con el contenido que es de ver en los hechos de los que se deduce la voluntad de ejercicio del derecho de tanteo por parte del Ayuntamiento. Es cierto que al ejercitar el tanteo, el representante del Ayuntamiento realiza otras manifestaciones, ante lo cual la vendedora considera que implican que –junto al resto de actuaciones– “el Ayuntamiento no ha ejercitado su derecho de tanteo conforme a Derecho”. Sin embargo, por lo que resulta de la documentación aportada, dichas manifestaciones no parece que impliquen desvirtuar el ejercicio del tanteo: lo que resulta del acta que se aporta es una serie de manifestaciones acerca de la legislación que se considera aplicable (como la Ley de contratos del sector público, a lo cual en otro escrito contesta la vendedora, y el artículo 22 de la ley valenciana, que si bien hoy está modificado, parece entender el Ayuntamiento que resulte aplicable), y se formula propuesta de aspectos negociables (“este Ayuntamiento de Vila-real al que represento propono...”), lo cual resulta admisible tras la recepción de la notificación de la intención de vender sin desvirtuar el ejercicio del derecho de tanteo, del cual no aparece desistimiento expreso por parte del Ayuntamiento en la documentación aportada. Ante lo cual –caso de controversia–, sería adecuado haber acudido a los procedimientos ordinarios de resolución de conflictos entre partes al objeto de resolver cuanto acerca de ello se tratara en el procedimiento (ejercicio del tanteo, otorgamiento de escritura, términos en que debe hacerse...) –cfr. Resoluciones DGRN de 27 de marzo y de 16 de mayo 2007– lo cual en su caso podría provocar el correspondiente asiento en el Registro de la Propiedad. Además y como se ha dicho, debe tenerse en cuenta que en el sistema de adquisición de bienes por esta vía legal de preferente adquisición cabe que el Titular del derecho de tanteo pueda realizar negociaciones con el vendedor al efecto de modular el precio y la condiciones de la venta. Es de reseñar en este punto lo que respecto de este momento señala la STEDH 28 junio 2011 (Caso Ruspoli Morenes contra España): “En el presente caso, estas limitaciones se concretizan en las condiciones a las que están sujetas las enajenaciones, a saber la obligación de notificar a la Administración la intención de vender el cuadro para que ésta pueda ejercer el derecho de tanteo. Una vez que la Administración ha manifestado su interés por el bien, el desarrollo de la transacción debe efectuarse conforme a la reglamentación aplicable en la materia, no pudiendo el transmitente fijar las condiciones unilateralmente”.

b) Para determinar si la escritura presentada puede acceder al Registro de la Propiedad en las condiciones dichas, la cuestión está en determinar si el cierre registral que se contiene en el artículo 23 de la Ley valenciana se da también en el caso de que habiéndose notificado las condiciones de la venta, la Administración haya ejercitado el derecho de tanteo dentro de plazo aunque sin haberse otorgado la venta a su favor (al menos no consta tal hecho en la documentación aportada) y se haya vendido la finca a una tercera persona. Para resolver habrá que determinar el valor que puede tener el ejercicio del tanteo en plazo por el Ayuntamiento sin haberse otorgado la venta a su favor. En orden a la interpretación de dicho precepto hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 3 CC: “Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”; la jurisprudencia refrenda la bondad

de la aplicación teleológica de las normas; citemos ahora por todas las recientes STSs 373/2017, de 9 junio, y 656/2016, de 10 noviembre: “No obstante la interpretación de dicha norma y su aplicación al caso no pueden ser ajenas a las previsiones del artículo 3 CC en el sentido de que dicha interpretación se ha de hacer atendiendo fundamentalmente a su ‘espíritu y finalidad’”. El ejercicio del derecho de tanteo no resulta inocuo jurídicamente, aunque como en el caso que ahora nos ocupa –y pese a la comparecencia de ambas partes en la notaría para ello– no se haya otorgado la escritura de venta. En la Resolución DGRN de 30 de mayo de 2016 en un caso de retracto, aplicable igualmente al que ahora nos ocupa de tanteo se dice: “... De este modo, la formalización en escritura no sería sino la plasmación documental del previo ejercicio de un derecho (de preferente adquisición en virtud de retracto legal) que, de tener lugar extrajudicialmente, no está sujeto a forma ‘ad solemnitatem’ alguna (rige el principio de libertad de forma ex artículo 1278 del Código Civil)”. Asimismo, en un caso de ejercicio de derecho de opción dentro de su plazo pero sin haberse otorgado la escritura de venta, la Ron. DGRN de 22 enero 2013 dice: “... lo que pone de relieve que –salvo que se acredite por otro medio el elemento traditorio– es precisa la escritura pública, cuyo otorgamiento equivale a la entrega, para su acceso al Registro de la Propiedad (artículos 1462 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria). Es decir, es preciso que se haya producido previamente la mutación jurídico real, para que ésta pueda ser constatada y declarada por el Registro. Todo ello no significa que carezca de trascendencia jurídica el ejercicio y la comunicación de la opción de compra. Antes al contrario, el mero ejercicio que el derecho de opción lleva consigo sitúa al concedente como jurídicamente obligado al otorgamiento de la escritura de compraventa, pudiéndole el optante compeler judicialmente a dicho otorgamiento (artículos 1101, 1124 y 1289 del Código Civil), pero dicha facultad del optante únicamente se puede reflejar registralmente a través de la pertinente anotación preventiva de la demanda”. En palabras de la doctrina: “La aceptación por parte del titular del tanteo, dentro del plazo para ello establecido, de la notificación-oferta recibida determina la perfección del contrato a su favor, que se regirá por lo pactado y por las normas generales reguladoras de la compraventa”. Y continúa: “Aunque la cuestión ha planteado algunas dudas, no parece que, al menos como regla general, el ejercicio del tanteo requiera inexcusablemente que el tanteante proceda a realizar el pago o consignación del precio así pactado dentro del plazo legalmente establecido; sin perjuicio de que, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas, el vendedor pueda recurrir a los remedios generales propio del Derecho de contratos”, y cita STSs de 19 de diciembre de 1991, de 22 de septiembre de 1993 y de 27 de marzo de 2009. (DS, “Los tanteos y retractos legales a la luz de la reciente doctrina jurisprudencial”, 2017). La STS de 21 de noviembre de 2006 (Caso cuadro Condesa de Chinchón) literalmente dice: “La Administración ante ese hecho y al conocer el acto de disposición que se va a producir utiliza el derecho que la Ley le reconoce en defensa del interés general representado por la adquisición de un bien de interés cultural que a partir de ese momento se integra en el patrimonio del Estado...” (hay que tener en cuenta que de los Hechos de dicha sentencia resulta: “El catorce de diciembre de mil novecientos noventa y nueve hicieron saber a la Administración su intención de transmitirlo en las siguientes condiciones: Precio,... pesetas; pago al contado; fecha de pago, treinta días después de que se tuviera constancia de que la Administración no iba a ejercer su derecho de adquisición preferente, para lo cual la fecha máxima era el quince de marzo de dos mil; por Orden de dieciocho de enero de dos mil el Ministerio de Educación y Cultura ejercita el derecho de tanteo y el diecisiete de febrero siguiente los propietarios entregaron el cuadro al Museo del Prado, sin que hasta siete meses después de la entrega hubieran percibido cantidad alguna”). En tal contexto, es de ver si el cierre registral condicionado que recoge la normativa sobre patrimonio cultural, tanto la de la Comunidad Valenciana como la estatal, resulta aplicable al supuesto. Es decir: Estando recogido expresamente el cierre del Registro para el caso de que no se acredite “la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión”, debe valorarse si en el caso de que se haya producido y acreditado la notificación y además se acredite haberse ejercitado el derecho de tanteo por la Administración correspondiente, debe suspenderse

la inscripción de venta hecha a tercera persona (no titular del derecho de tanteo). La respuesta debe ser afirmativa, por los siguientes motivos: La ratio de la norma que impone el cierre registral en la Ley valenciana (y en la estatal, así como en el Reglamento de esta última y en las leyes de las CCAA que han recogido normas similares), así como en las que les han precedido históricamente— está en “impedir se frustre el ejercicio del derecho de tanteo por la Administración competente...” (J. M. A. A., “La Evolución y régimen jurídico del patrimonio histórico”, T. II p. 226). Siendo así, tanto más debe permanecer cerrado el Registro de la Propiedad a transmisiones a terceros cuando consta que ese derecho de tanteo ha sido ejercitado. Se podría añadir al sentido de la norma que ese cierre registral no pretende solo proteger la adquisición por ente público de un BIC: para eso está la norma que recoge los derechos de tanteo y retracto a favor de dichos entes. La norma de cierre registral pretende, además de ello, evitar que accedan al Registro de la Propiedad titularidades que puedan resultar claudicantes y que a su vez puedan dar lugar a otras titularidades posteriores posiblemente efímeras con toda la inseguridad jurídica que ello pudiera suponer. La Ley valenciana señala en su artículo 22: “... la Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión...”, refiriendo a continuación lo mismo para los Ayuntamientos. Esta norma distingue claramente entre el ejercicio del derecho de tanteo y la obligación de pagar al vendedor en idénticas condiciones. En nuestro caso, por lo que se desprende de la documentación aportada, lo que ha ocurrido es que una vez ejercitado el derecho de tanteo por el Ayuntamiento, no ha habido acuerdo acerca de las condiciones de la venta no por rechazo a las mismas, sino fundamentalmente por alegarse la aplicación de unas normas que se estima por una parte aplicables al caso en relación a las cuales no había acuerdo entre las partes. En las leyes de otras Comunidades Autónomas aparece una regulación similar a la de la Comunidad Valenciana en este punto: Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia en su artículo 49.3, la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias en su artículo 50.2; y la ley andaluza en su artículo 17.3. Los tres textos distinguen claramente, siquiera sea de un modo implícito, entre el ejercicio del derecho de tanteo y la subrogación mediante el pago del precio, o si se prefiere, entre el ejercicio del derecho y el otorgamiento de la escritura de venta a favor de la administración que lo ejercita. La STS 14 enero 2015, referida a un caso de retracto arrendaticio urbano, trata el tema del procedimiento al acceso a la propiedad en el caso de dicho derecho de adquisición preferente, y dice entre otras cosas: “... En todos estos supuestos, a diferencia de lo visto en la servidumbre natural de aguas, la relación jurídico-real no se crea de un modo directo, sino a través de los pertinentes procedimientos administrativos o judiciales y, en su caso, con el cumplimiento obligacional del deber impuesto a estos efectos... En suma, lo anteriormente expuesto también concuerda con el especial régimen de eficacia frente a terceros que acompaña el ejercicio de este derecho de adquisición preferente, que no necesita de su previa inscripción para afectar al posible tercer adquirente (artículo 37.3 LH). A lo que hay que añadir la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala (STS 11 julio 2012) por la que no debe entender que la aplicación de esta figura deba ser objeto de una interpretación restrictiva más allá de la concurrencia de los presupuestos y requisitos legales exigibles para su realización”. También de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 diciembre 1954 (artículo 81) y su Reglamento aprobado por Decreto 26 abril 1957 (artículos 98 y 99) se deduce la diferencia entre el ejercicio del derecho de tanteo por la administración y el pago del precio (acto básico de la subrogación). Según señala J. L. A. (“El tanteo y el retracto en la nueva ley del patrimonio histórico español”, RDP 1987 n.º 1), la L.E.F. y su Reglamento son el germen de los párrafos 2 y 3 del artículo 38 de la LPH de 1985, la cual a su vez es la base sobre la que se han desarrollado las leyes autonómicas en este punto de derechos de tanteo y retracto. Dicho autor en ese mismo trabajo dice literalmente: “La venta, naturalmente, puede hacerse fuera de esos dos meses, siempre que la decisión de tantear se haya notificado en ellos. Plazo para esa formalización no existe...”. El plazo para ejercitar el tanteo es de dos meses desde la notificación. El vendedor en este caso respeta

dicho plazo. Sin embargo, respetar dicho plazo solo tiene verdaderamente sentido si se entiende que en caso de ejercicio del tanteo por la Administración sigue cerrado el Registro a ventas a terceros, a no ser que se acredite la renuncia o desistimiento de quien lo ejercitó. Si no fuera así, se podría haber vendido a tercero dentro de ese plazo, lo cual no se hace. Caso de una interpretación literal se abriría el campo del fraude: baste pensar en el caso de notificación, posterior ejercicio en plazo del tanteo y venta a tercero no titular del derecho: interpretando literalmente la norma, se inscribiría la venta con lo cual se dificultaría o incluso se podría llegar a impedir la efectividad del derecho legal de tanteo, si simplemente se acredita las notificaciones. Pero es que además, si la venta a tercero se ha hecho en las condiciones notificadas, volviendo a interpretar literalmente la norma que hace nacer el retracto, tampoco cabría éste. Con lo cual se defraudaría el derecho legalmente establecido de una manera simple, entre otras que tampoco resulta difícil de imaginar (notificación de cláusulas de difícil cumplimiento, etc.). Veamos qué aparece regulado para otro caso de transmisión: las subastas de bienes protegidos: El artículo 41.2 y 3 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español recoge el procedimiento, y de él resulta que en el momento en que se comunica al subastador el ejercicio del tanteo, se pone fin a la suspensión de la adjudicación (cfr. S.A.N. 7 junio 2001, en la que así se dice y además, en el caso que resuelve, se dice “lo cual justifica que ante la comunicación por el Ministerio del ejercicio del derecho el 12 de abril, recibida el 13 de abril, la empresa subastadora efectuara el 17 de abril la entrega del bien al correspondiente museo”; en el mismo sentido, la S.A.N. 25 junio 2012, cuando dice: “Segundo.–Para el abono a la sala subastadora del precio de remate de nueve mil quinientos euros, (9.500 €), más los gastos inherentes, así como para la custodia del bien subastado, el presentante de la entidad de derecho público afectada habrá de acordar directamente con los subastadores las medidas que estime conveniente”. Sobre el valor del ejercicio del tanteo por Orden Ministerial, puede verse igualmente STS de 27 de octubre de 1989 y las normas que cita. Por otra parte, defender que se inscriba la venta en las condiciones que se dan en este caso –es decir, habiéndose ejercitado el derecho de tanteo– por cuanto al Ayuntamiento le podría quedar en su caso el derecho de retracto no resulta admisible por cuanto: a) ello supondría desprestigiar sin más el ejercicio en tiempo del derecho que la ley atribuye a la Administración; b) por razón de lo que dispone el artículo 1518 del C.C. por remisión del artículo 1525 C.C., el Ayuntamiento podría tener que cargar con más gastos de los que le correspondería en caso de que se hubiera otorgado la escritura; c) incluso debería afrontar, caso de ejercitar el retracto, los actos derivados de la posesión actuados por el comprador. Y todo ello, teniendo en cuenta que ejercitó en tiempo su derecho de tanteo. d) Además, no solo el retracto, sino también la expropiación forzosa sería posible, aun desistiendo o no ejercitando el tanteo y retracto posibles (cfr. STSJ Andalucía 9 abril 2002), pero el poder ejercitar otros derechos no puede implicar limitación al ejercicio de los demás de que se sea titular. Ello, frente el criterio contrario que permitiría la inscripción de la compraventa pendiente del resultado de un tanteo ya ejercitado o del ejercicio de un hipotético retracto, evita el acceso al Registro de la Propiedad de situaciones posiblemente interinas y claudicantes. Tercero: medios de pago. Como se ha dicho, en el texto de la escritura se remite a una orden de transferencia que se deja unida. De lo que se manifiesta en la propia escritura y de dicha orden de transferencia que se incorpora solo resultan los datos de cuenta de cargo, importe y fecha. El art. 21 LH dispone: “2. Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862”, y el 254.3 LH: “3. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación

consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho constar en la Escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados”. Por su parte, el artículo 177 RN modificado por Real Decreto 1/2010, de 8 enero, en desarrollo de lo que prevé el artículo 24 LN señala: «3.ª En caso de pago por transferencia o domiciliación, los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones... En el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados, el Notario advertirá verbalmente a aquellos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia en la escritura. A los efectos previstos en el párrafo anterior, se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera...; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria”. Consecuentemente con todo ello, la DGRN señala los requisitos a cumplir en caso de pago por transferencia para evitar el cierre del registro: las Resoluciones de 8 de noviembre de 2016 señalan: “el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos:... 3.º En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones... Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que ‘... se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque... si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria”. (En el mismo sentido, Resolución de 16 de octubre de 2014 y otras). No resultando de conformidad con ello identificado el medio de pago, resulta defecto subsanable que impide la inscripción de conformidad con las normas citadas. Cuarto: En cuanto a la necesidad de la previa inscripción de las fincas a favor de Bankia S.A., el artículo 20, apartados 1.º y 2.º, de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan... el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.” Para su inscripción deberá aportarse a este Registro la/s escritura/s de transmisión, en su caso junto con una instancia solicitando la inscripción de dichas fincas a favor de Bankia S.A. Por todo ello, se deniega la inscripción del título ahora calificado. Los defectos señalados con los números 1, 2 y 3 se consideran insubsanables, por lo que no procede tomar anotación de suspensión, la cual tampoco ha sido solicitada. La presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación de conformidad con lo que dispone el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Se puede instar (...) Vila-real, a trece de Noviembre de dos mil diecisiete. El Registrador (firma ilegible), José-Luis Vives García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. S. R. interpuso recurso el día 14 de diciembre de 2017 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos y fundamentos: Primero.–Con carácter previo, es necesario expresar, si bien de

forma somera, los siguientes antecedentes: I. Conforme queda expresado en la escritura pública de compraventa, en fecha 12 de diciembre de 2016, el que suscribe firmó con la entidad Bankia, S.A. contrato privado de reserva de compra de las fincas registrales 61.434 y 61.435 inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Vila-real; documento que se protocoliza en la citada escritura. II. En fecha 22 de marzo de 2017, y en orden a lo que preceptúa el artículo 22.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (a partir de este momento LPCV) la entidad Bankia, S.A. (propietaria de los inmuebles) remite comunicaciones por correo administrativo en sobre abierto ante el operador postal (Correos), de su intención de transmisión a título oneroso de dichos bienes inmuebles, concretamente a la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana (Dirección General de Cultura y Patrimonio y, de igual forma, al Ayuntamiento de Vila-real.–De igual forma en esa misma fecha (22 de marzo de 2017), y en orden a lo que preceptúa el artículo 38.1 y 38.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Estatal, la propiedad remite la misma comunicación de intención de transmisión al Ministerio de Educación, Cultura y Deporte (Subdirección General de Protección de Patrimonio Histórico). Dichas notificaciones constan de igual forma protocolizadas en la escritura citada, existiendo constancia de la recepción de la misma por dichas Administraciones Públicas y, constancia del sello de envío en la cabecera de la primera hoja de dichos documentos. III. En fecha 11 de mayo de 2017, conforme expresa la escritura citada, se notificó a Bankia, S.A., comunicación de fecha 8 de mayo de 2017, por parte de la Subdirectora General del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte (Subdirección General de Protección de Patrimonio Histórico), en la que se contesta a la notificación previa realizada por la propiedad, comunicación en la que expresa que por dicha Administración Pública se “... renuncia al derecho de tanteo...”, cuya copia quedó protocolizada junto a la escritura. IV. En fecha 24 de julio de 2017, conforme expresa la escritura citada, se notificó a Bankia, S.A., comunicación de fecha 12 de julio de 2017, por parte de la Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana (Sra. Directora General de Cultura y Patrimonio), en la que se contesta a la notificación previa realizada por la propiedad, comunicación en la que expresa que por dicha Administración Pública se “... renuncia al derecho de tanteo...”, cuya copia quedó protocolizada junto a la escritura. V. A través de acta de requerimiento notarial de fecha 16 de mayo de 2017 (Notario D. Simeón Ribelles Durá), se notificó a Bankia, S.A., por parte del Ayuntamiento de Vila-real acta notarial autorizada por el Notario de Vila-real D. José Manuel Sánchez Almela de fecha 15 de mayo de 2017, en la que compareciendo en ella el Sr. Alcalde-Presidente del Ilustrísimo Ayuntamiento de Vila-real, en primer término, apartado 1.–del Exponen, señalaba que: “Recibido en el Ayuntamiento de Vila-real escrito remitido por Bankia, S.A. en fecha 23 de marzo de 2017, con R.E. núm. 2017009430, en virtud del cual se comunica que, dada la existencia de un contrato de arras otorgado con un tercero respecto a las fincas registrales n.º 61434 y n.º 61435 con el objeto de que la Administración pueda ejercitar, si así lo desea un eventual derecho de tanteo de la operación en el plazo de dos meses.” Si bien es cierto que en dicha acta notarial se expresa la manifestación de ejercicio del derecho de tanteo sobre dichas fincas registrales, no es menos cierto que en el apartado tercero y en cuanto a la forma de pago, se afirma el derecho de la Administración (conforme a lo que dispone el Real Decreto 3/2011, de 14 de noviembre), de poder “... aplazar el pago a la hora de adquirir un bien inmueble, dicho aplazamiento puede extenderse a lo largo de 4 ejercicios presupuestarios, tal y como se recoge...”. Además se cita por el Ayuntamiento lo dispuesto en el artículo 22.2 de la Ley 7/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, cometiendo el error de citar su redacción primigenia (hoy derogada), ya que dicho precepto fue modificado por Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio (DOGV núm. 5449 de 13 de febrero de 2007). Así pues en el apartado séptimo procede el Ayuntamiento a proponer “... o bien la adquisición de dichos inmuebles en el plazo de 4 ejercicios presupuestarios...”. – Copia que quedó protocolizada junto a la escritura de compraventa. VI. Consta de igual forma en la escritura, la comunicación de contestación realizada por Bankia, S.A. al Ayuntamiento de Vila-real, realizada en fecha 1

de junio de 2017 y, remitida por correo administrativo en sobre abierto ante el operador postal (Correos) de fecha 2 de junio de 2017, en el que aún a pesar de que Bankia, S.A. considera que no ha ejercitado el Ayuntamiento de Vila-real el derecho de tanteo por los argumentos que se expresan, se les requiere formalmente el día 30 de junio de 2017 ante la Notaría de de Vila-real de D. Ángel Olmos - José M. Sánchez, o la que se designe, para la formalización de la escritura pública de compraventa, comunicando que conforme a lo que dispone el artículo 22.2 de la LPCV "... el pago de la operación se debe realizar en idénticas condiciones que las pactadas por la propiedad, Bankia, S.A. con el cliente de ésta, Don J. J. S. R., abonándose el importe pactado de seiscientos cinco mil cincuenta y dos euros (605.052,00 €) al contado, según el contrato de arras suscrito...". Copia de dicha comunicación, que quedó protocolizada junto a la escritura de compraventa.

VII. Así pues llegado el día 30 de junio de 2017 y, como consta en la escritura pública objeto del presente recurso, se mantuvo por el representante del Ayuntamiento de Vila-real "... la forma de pago propuesta en nuestra Acta de Manifestaciones de fecha 15 de mayo de 2017 por ser un derecho que nos asiste según ley...". Por su parte, los representantes de Bankia, S.A., de igual forma realizaron acta de presencia y manifestaciones ante el Notario D. José Manuel Sánchez Almela, en la que de igual forma se mantenían en sus posiciones iniciales y, considerando no ejercitado el derecho de tanteo por no ajustarse a la Ley.-Copia de dicha acta de presencia y manifestaciones, quedaron protocolizadas junto a la escritura de compraventa autorizada en fecha 31 de julio de 2017 por la Notaria Dña. Pilar Náchter Martí.

Segundo. Marco normativo aplicable al patrimonio cultural valenciano. El marco normativo aplicable al patrimonio cultural valenciano se inicia con la indicación que establece el artículo 46 de la Constitución Española (en adelante CE), al expresar que: "Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen Jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio." Y la especial mención que realiza el Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana (en adelante EACV) aprobado por Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, modificado por Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, en su Preámbulo, al indicar de forma expresa que: "la Generalitat velará por la defensa de la identidad y los valores del Pueblo Valenciano y su patrimonio histórico." Ese propósito queda plasmado en el articulado del texto estatutario, ya que en el art. 12 EACV, dentro del Título 11, referente a "De los derechos de los valencianos y valencianas", se indica literalmente que: "La Generalitat velará por la protección y defensa de la identidad y los valores e intereses del Pueblo Valenciano y el respeto a la diversidad cultural de la Comunitat Valenciana y su patrimonio histórico. La Generalitat procurará asimismo la protección y defensa de la creatividad artística, científica y técnica, en la forma que determine la Ley competente." En virtud de lo que establece el artículo 49.1.5.^a EACV la Generalitat tiene competencia exclusiva sobre patrimonio histórico, artístico, monumental, arquitectónico, arqueológico y científico, sin perjuicio de lo que dispone el núm. 28 del apartado 1 del artículo 149 de la Carta Magna. Y según el artículo 49.3.12.^a EACV la Generalitat también tiene competencia exclusiva, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 149 de la Constitución y, en su caso, de las bases y ordenación de la actividad económica general del Estado, sobre el patrimonio arquitectónico, control de la calidad en la edificación y vivienda. A raíz de dichas competencias, se aprobó por las Cortes Valencianas la Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano (en adelante Ley 4/1998). Dicha norma ha sufrido dos modificaciones posteriores: 1. Por Ley 7/2004, de 19 de octubre, y por Ley 5/2007, de 9 de febrero (en adelante Ley 7/2004 y Ley 5/2007, respectivamente). 2. Junto a ello se complementa el marco normativo con el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen. 3. DOCV número 5.803, de 10 de julio de 2008. 4. BOE núm. 174, de 22 de julio de 1998. Llegado este punto, es necesario destacar por su importancia el plazo para el pago en el derecho de tanteo de bienes inmuebles y, hacer el análisis correspondiente, y así se cita el artículo doctrinal realizado por S. A. R., realizado "Revista de Administración Pública", ISSN: 0034- 7639, número 176, Madrid, mayo-agosto (2008),

páginas 201-215 203. 5. "... A) Regulación estatal y autonómica. 1. Regulación. a) Ley estatal. El artículo 38 de la LPHE dice que tendrá que efectuar el pago en un plazo no superior a dos ejercicios económicos. Al no establecerse distinción se aplica igual a las ventas ordinarias que al derecho ejercido en subasta (y así se deduce claramente del artículo 38.2, que habla del pago del 'precio convenido o en su caso el de remate'). Es reproducción casi exacta de la anterior regulación de esta cuestión, que se contenía en la Ley de Expropiación Forzosa del año 1954. b) Leyes autonómicas. Podemos distinguir básicamente tres grupos: 1) Las que recogen una norma idéntica o casi idéntica a la estatal: así, la Ley 7/2007, de Patrimonio Cultural de Asturias (artículo 45.2).5. La Ley 72/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, establece en su artículo 26 la matización de que el pago se hará 'en un periodo no superior a dos ejercicios presupuestarios, incluido aquel en que se ejercite el derecho de adquisición preferente', respondiendo así a uno de los problemas que plantea la norma estatal y que veremos más adelante. 2) Una establece claramente el pago en el momento del ejercicio: El artículo 40.2 de la Ley 3/7999, de 70 de marzo, de Aragón dice que el ejercicio del derecho de tanteo supone la obligación de pago 'simultáneamente, salvo acuerdo con el interesado en otra forma de pago'. Entiendo que el pago ha de hacerse no tanto en el momento de la declaración, sino de la toma de posesión del bien en ejecución del derecho de tanteo. 3) Otras no hacen referencia al plazo de pago: la Ley 12/ 1998, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, en su artículo 32; la Ley 11 / 1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria; la Ley 9/1993, de Patrimonio Cultural Catalán, y la Ley 4/1990, de 11 de abril, de la Comunidad de Murcia; el artículo 25 de la Ley 2/ 1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura; la Ley 14/2005, de 22 de noviembre, de Patrimonio Cultural de Navarra (artículo 33). La nueva Ley de Andalucía no señala plazo, diciendo tan solo que si se ejerce se deberá abonar el precio. En el mismo sentido, la Ley 4/1999, de 15 marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (artículo 50), hace referencia a que al ejercerlo se obliga al pago del precio, y lo mismo en la Ley 8/1995, de Patrimonio Cultural de Galicia; en la Ley 7/2002, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja, y en la Ley 4/1998, de 11 de Junio, de Patrimonio Cultural Valenciano (tras su modificación por Ley 5/2007). La Ley de Madrid 10/1998, de 9 de julio (artículo 20.4), no hace referencia al plazo, pero parece indicar que el abono debe ser inmediato, pues en el caso de las entidades públicas deben acreditar la disponibilidad de crédito presupuestario, y las entidades privadas deben efectuar el depósito previo del precio. Casi idéntica es la norma de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural del País Vasco (habla de 'reserva presupuestaria' y de 'garantía del pago' en lugar del depósito). En la Ley estatal y en la mayoría de las autonómicas se señala la posibilidad de que se pacte un plazo distinto con el vendedor. Esto en realidad es superfluo, pues siempre es posible que las partes establezcan todo tipo de pactos, aunque no lo dijera la Ley. 2. Régimen aplicable en cada caso. Como en toda la materia de patrimonio histórico, se plantea el problema de la competencia en la regulación y en el ejercicio de estos derechos. Por ello es conveniente hacer una referencia a la sentencia del Tribunal Constitucional 17/1991, de 31 de enero (en adelante, STC 17/1991), que acumuló los recursos de numerosas Comunidades Autónomas contra la LPHE, y los resolvió, declarando la constitucionalidad de la Ley, en una sentencia de las llamadas interpretativas. Es decir, que señaló cuál es la interpretación de la Ley que es constitucional, restringiendo así notablemente la competencia estatal en la práctica. Por hacer un breve resumen, podemos señalar como doctrina del Tribunal: – La competencia general sobre patrimonio histórico corresponde a cada Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo asumido en sus Estatutos. – El Estado tiene competencia exclusiva sobre lo previsto en el artículo 149.7.28, es decir, en la defensa del patrimonio histórico contra la exportación y la expoliación, y respecto de museos, archivos y bibliotecas de titularidad estatal. – El Estado tiene una competencia concurrente con las Comunidades Autónomas en materia de cultura. Siguiendo la doctrina de la STC 49/1984, señala que la competencia se extiende no solo a la preservación, sino a lo que precise de tratamientos generales, concretando esta sentencia que se extiende a los principios institucionales que reclaman una regulación unitaria. Veamos cómo se aplica esto a la cuestión de los

derechos de tanteo y retracto de las Administraciones. – La competencia sobre la regulación: Una cuestión preliminar sería determinar si las Comunidades Autónomas están legitimadas para establecer una regulación del derecho de tanteo. La STC 17/1991 reconoció la competencia del Estado para regular estos derechos. Señala que en este punto, al regular un privilegio público en el régimen general de contratación de estos bienes, se puede acudir a diversos títulos competenciales, citando el 149.1.8 (legislación civil) y el 149.1.18 (Administraciones públicas). Parecería que la competencia exclusiva de su regulación corresponde al Estado, sin perjuicio de su ejercicio, incluso preferente, por la Comunidad Autónoma. Esta, sin duda, es la intención de la LPHE y su Reglamento, que regulan el ejercicio en su conjunto, previendo las notificaciones no solo a la Administración estatal, sino también a las autonómicas, y establece, como corresponde de acuerdo con el artículo 149 de la Constitución, una norma de conflicto (artículo 40.3). Así lo entendía también, antes de la sentencia, A. A. Sin embargo, esta no ha sido la interpretación de las normas autonómicas, que, como se ha visto más arriba, han realizado todas ellas una regulación de estos derechos. Si admitimos esta doble competencia –y creo que no queda más remedio dado que ninguna de estas normas ha sido impugnada por el Estado–, se plantea el problema de cómo coordinar las diversas normas. – Normativa aplicable: La LPHE reconoce el derecho tanto a la Administración del Estado como a las Comunidades Autónomas. La STC 11/1991 resuelve la constitucionalidad del derecho de retracto, pero entendiendo que no hay preferencia del Estado salvo en esos casos expresados, que considera amparados por la competencia exclusiva del 149.1.28 sobre museos de titularidad estatal. Se deduce del conjunto de la sentencia que en los demás casos la competencia es preferente de las Comunidades Autónomas. Esto supone que sobre un mismo bien recaerá un doble derecho de retracto, que con carácter subsidiario puede ejercerse por dos Administraciones que están sujetas a una regulación distinta. Entiendo que no cabe otra solución que aplicar una normativa distinta según cuál sea el organismo que ejerza el derecho. Eso refuerza la importancia del examen de esta cuestión: aunque todas las normativas autonómicas renunciaran a la utilización del plazo estableciendo un derecho de adquisición ordinario, siempre seguiría la amenaza del ejercicio subsidiario por el Estado en los términos del artículo 38. – Interpretación de las normas autonómicas que no establecen plazo: En los casos del primer grupo no cabe duda que el pago se puede realizar en dos ejercicios, con las limitaciones en su caso que veremos después. En todos los demás casos, en cambio, creo que la Administración deberá realizar el pago de manera simultánea a la adquisición. Primero, porque las limitaciones a la propiedad han de ser expresas y reguladas en la ley (artículo 33.2 de la Constitución). Y, además, porque el derecho de tanteo y retracto, por su propia naturaleza, implica que el titular del derecho se coloca en la misma posición que el adquirente. Cualquier excepción a esta regla ha de ser expresa. Además, hay que tener en cuenta que en algunas de ellas (en particular la andaluza y la valenciana) se ha realizado la supresión del plazo en la reforma de la Ley, lo cual indudablemente supone una voluntad del legislador de suprimir esta anomalía del derecho de adquisición preferente. Por tanto, no existirá este plazo salvo en las Leyes que expresamente lo prevén.” De igual forma y, por su importancia hay que destacar que el artículo 22 de la LPCV y, en orden a sus modificaciones, en cuanto al plazo para el ejercicio del derecho de tanteo, ha tenido dos dictámenes por parte del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, así: 1.º Dictamen 1997/0096, expediente 0106/1997, asunto: Anteproyecto de Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. «Artículo 22. En el apartado 2.º, la frase ‘sin ánimo de lucro’ tiene excesiva amplitud porque hay muchas entidades que actúan sin ánimo de lucro en el ámbito comercial, financiero u otros análogos, y ello permitiría que fueran destinatarios de estos bienes, entidades tan diversas como fundaciones, cooperativas, asociaciones deportivas, movimientos vecinales, etc., etc.; por lo que estimamos que sería deseable una mayor precisión en la naturaleza de los destinatarios. Por otro lado, en el texto del mismo apartado, se considera que la posibilidad de pagar en el término de dos ejercicios sitúa a la Administración en posición de privilegio excesivo. Parece que la Administración debería atenerse al precio, forma y condiciones pactadas por los que realicen la transmisión, por ser ello consustancial a los derechos de

tanteo y retracto, salvo que se aplicase el régimen de la expropiación forzosa. (...) Estas observaciones se consideran esenciales». 2.º Dictamen 2006/0453, expediente 0443/2006, asunto: Anteproyecto de Modificación de Ley de Patrimonio Cultural Valenciano “VI. Al artículo 22. Tal como ya manifestó este Consell en su Dictamen 96/97, sobre el Anteproyecto de Ley primigenio, la posibilidad que tiene la Administración para ejercitar el derecho de tanteo, pero obligándose a pagar el precio convenido en el término de dos ejercicios económicos, sitúa a aquélla en una posición de excesivo privilegio. Parece más acorde que la Administración deba atenerse al precio, forma y condiciones de pago pactadas por los que realicen la transmisión. Esta observación tiene el carácter de esencial a los efectos previstos en el artículo 73 del Reglamento de este Consell.” Ello provocó que la nueva y actual redacción del artículo 22.2, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, modificada por Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat (DOGV número 5.449 de 13 de febrero de 2007), sea la siguiente: “Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida, la Generalitat Valenciana podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realización la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por la Generalitat tendrá en todo caso carácter preferente.” Tercero.—En cuanto al defecto de falta de notificación a la Administración por parte del particular transmitente del derecho de tanteo.—Se afirma por el Sr. Registrador como primer defecto, el siguiente: “1.—Se aporta notificación a efectos del tanteo que por lo que resulta de la documentación incorporada se realizó por carta certificada con acuse de recibo por medio del servicio de Correos de manera que no se cumple el requisito de acreditación fehaciente de la notificación.” En primer lugar, como señala el Profesor J. E. E. —Profesor Titular de Universidad, Departamento de Derecho Civil. Universitat de Valencia—, en su artículo “Los derechos de tanteo y retracto regulados por la Ley del patrimonio cultural valenciano”, el artículo 22.1 de la LPCV, no exige formalidad alguna en la notificación, así señala: “... que la notificación se realice a través de forma determinada por lo que valdrá en cualquier modo que se haya producido (cfr. artículo 7278 CC), aunque, claro está, interesará al notificante realizarla de manera que quede constancia de que la hizo, a efectos de evitar el posible retracto. Una vez recibida por la Conselleria competente en materia de cultura la notificación a la que nos hemos referido anteriormente, el artículo 22. 7 LPCV, dispone que tratándose de bienes inmuebles, la Conselleria, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. El apartado segundo de este artículo 22 se refiere al ejercicio del derecho de tanteo que, en consecuencia, también se concede a los Ayuntamientos.” Lo que afirma el artículo 22.1 de la LPCV es que “... quienes se propusieren la transmisión a título oneroso (...), deberán notificarlo a la Consellería en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende...”. En el presente caso y, sin entrar de momento (cosa que se analizara posteriormente en este recurso) en la forma de notificación realizada por Bankia, S.A. a las Administraciones Públicas (Estatad, Autonómica y Local), no existe duda alguna que dicha notificación fue realizada conforme a derecho y, la prueba de ello es que todas las Administraciones, sin excepción, contestaron de una forma u otra a dicha comunicación efectuada por Bankia, S.A. en fecha 22 de marzo de 2017, como se desprende de los siguientes hechos objetivos: 1.º Subdirección General de Protección del Patrimonio Histórico, del Ministerio de Cultura.—A través de escrito remitido a la propiedad en fecha 8 de mayo de 2017, y en la que se expresa de forma expresa la “... renuncia al derecho de tanteo...”; cuya copia quedó protocolizada en la escritura de compraventa. 2.º Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Generalitat Valenciana.—A través de escrito remitido a la propiedad de fecha 4 de mayo de 2017, en el que se expresa de igual forma que no ejercía el derecho de tanteo, ni tampoco el de retracto. Es más en dicha comunicación de esta Dirección General, se expresa, conforme a su deber legal, la notificación que de dicho derecho de

tanteo se hizo al Ilustrísimo Ayuntamiento de Vila-real, lo cual es de importancia, ya que a quién le compete dicha comunicación o notificación (artículo 22.1 LPCV) es a la Generalitat cuya copia quedó protocolizada en la escritura de compraventa. 3.º Ayuntamiento de Vila-real.—A través de Acta notarial de fecha 15 de mayo de 2017 (autorizada por el Notario Sr. Sánchez Almela, protocolo 876), en la que en el exponen I, se expresa que: “1. Recibido en el Ayuntamiento de Vila-real escrito remitido por Bankia, S.A. en fecha 23 de marzo de 2017, R.E. núm. 2017009430, en virtud del cual se comunica que, dada la existencia de un contrato de arras.... con el objeto de que la Administración pueda ejercitar, si así lo desea un eventual derecho de tanteo de la operación en el plazo de dos meses.” Cuya copia quedó protocolizada en la escritura de compraventa. Como corolario de lo expuesto y de la prueba existente, no puede haber mayor efectividad en que la comunicación exigida por el artículo 22.1 de la LPCV (y 38.1 de la LPH para el Estado), se cumplió de forma evidente por parte de la transmitente (Bankia, S.A.), prueba de ello fue la contestación a tal comunicación y, ello sin perjuicio de la comunicación que cada uno de ellos hizo, pero siendo destacable que dos de ellas renunciaron al derecho de tanteo y, la tercera (Administración Local) lo hiciera expresando su derecho de compra pero no ajustándose la misma a la normativa de aplicación (artículo 22.2 LPCV).—En segundo lugar, y en cuanto a la forma de notificación del derecho de tanteo a las Administraciones Públicas, la misma se realizó mediante correo administrativo abierto, no como afirma el Sr. Registrador a través de una simple carta certificada, distando mucho un medio de otro dado que el correo administrativo abierto se encuentra regulado por el artículo 16.4, letra b), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE de 02-10-2015) y, desarrollado por el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, que indica que las solicitudes, escritos y comunicaciones que los ciudadanos o entidades dirijan a los órganos de las Administraciones públicas, a través del operador al que se le ha encomendado la prestación del servicio postal universal, se presentarán en sobre abierto, con objeto de que en la cabecera de la primera hoja del documento que se quiera enviar, conste el nombre de oficina, fecha y lugar y, con el derecho para el remitente de que obtenga copia sellado en la primera página de la copia; todo lo cual es asimilable a la presentación de forma presencial de dichas comunicaciones ante la oficina de Registro de cada Administración.—Como es de ver en la documentación protocolizada en la escritura pública, dichas comunicaciones realizadas por Bankia, S.A. en fecha 22 de marzo de 2017, llevan en la primera hoja, el sello de correos que acredita la presentación por correo administrativo abierto.—La objetiva acreditación de que Bankia, S.A. notificó por medio de correo administrativo abierto, forma reconocida por el artículo 16.4, letra b), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, hace decaer el resto del argumentario erróneo entorno a la fehaciencia efectuada por el Sr. Registrador, amén de que más allá de la forma, que esta parte ha justificado haber sido realizada de forma legal, lo esencial es que las Administraciones Públicas fueron debidamente notificadas (informadas) del derecho de tanteo sobre las fincas registrales objeto de transmisión, lo que se demuestra sin existencia de prueba en contrario, de las contestaciones que efectuaron.—Cuarto.—En cuanto al defecto de diferencia entre las condiciones notificadas a efectos del tanteo y las recogidas en la escritura de compraventa. —El Sr. Registrador afirma que en la cláusula «Gastos» contenida en las notificaciones a efectos del tanteo, difiere en relación a lo estipulado en la escritura de compraventa, lo cual no es cierto, y en cualquier caso no tendría mayor incidencia pues se refiere (Hecho Quinto de la calificación), que difieren en lo siguiente: En las notificaciones efectuadas a las Administraciones Públicas consta lo siguiente: “Gastos: Todos los gastos del otorgamiento de la escritura de compraventa serán de cuenta del comprador. Tributos: Según Ley”. — Sin embargo, en la escritura aduce el Sr. Registrador que se establece lo siguiente: “5.2.—Todos los gastos, honorarios e impuestos que se deriven del otorgamiento de la presente escritura será de cuenta de la compradora... 5.3.—Gastos y Tributos de//los inmueble/s: Todos los gastos, coste y tributos relativos a la propiedad de//los inmueble/s

serán asumidos por la compradora a partir de la fecha de la presente escritura, inclusive». En primer lugar el Sr. Registrador se extralimita en sus facultades, dado que el artículo 23 de la LPCV, lo que indica es que el Registro de la Propiedad no inscribirá escrituras públicas sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado a las Administraciones Públicas competentes el propósito de transmisión; no faculta dicho precepto para realizar las observaciones que expresa en su calificación el Sr. Registrador lo cual es una mera condición o pacto accesorio de la compraventa (pago de tributos), y ello es así por cuanto a quién compete el derecho a dicha discusión a través del instituto del retracto, conforme destaca de forma expresa el artículo 22.3 de la LPCV, es a las Administraciones Públicas competentes, las cuales tienen completa información de la escritura pública otorgada de compraventa, por la exigencia que el artículo 18.5 de la LPCV le impone al Notario de comunicación de dichos títulos a esas Administraciones Públicas, cosa que así consta justificada en dicha escritura.—En segundo lugar, y a mayor abundamiento como ya se ha expresado, no existe tal variación de condiciones, que son por otra parte meramente accesorias de la compraventa (tributos), dado que la notificación a las Administraciones Públicas de la condición del pago de tributos fue según Ley, siendo que el único tributo que no corresponde por Ley a la parte compradora, del negocio de compraventa, es el impuesto de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, el cual no es dispositivo para las partes la inversión o alteración del sujeto pasivo, como mantiene la doctrina jurisprudencial, así que dichas cláusulas de tributos de la escritura debe entenderse en tal sentido y forma. Además, las Administraciones Públicas conforme a lo que dispone el artículo 105.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, están exentas del pago de dicho tributo; y aún más, en cualquier caso, la notificación realizada sería más beneficiosa para la Administración que hubiere ejercitado el derecho de tanteo en lo que se refiere a la condición del pago de tributos.—Quinto.—En cuanto al defecto de haber ejercitado en plazo el Ayuntamiento de Vila-real el derecho de tanteo.—Como último defecto insubsanable entiende el Sr. Registrador que el Ayuntamiento de Vila-real ejercitó en plazo el derecho de tanteo, concretamente afirma que: “3.—Igualmente resulta de la documentación aportada que el Ayuntamiento de Vila-real, representado por su Alcalde-Presidente, ha ejercitado en plazo el derecho de tanteo, motivo por el cual debe mantenerse el cierre registral que señala el art.23 de la Ley 4/1998 de 11 junio del Patrimonio Cultural Valenciano.” Se ha de señalar que conforme a lo que dispone la LPCV, la notificación a la que hace referencia el artículo 22.1 LPCV, dispone que tratándose de bienes inmuebles, la Conselleria, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. El apartado segundo de este artículo 22 se refiere al ejercicio del derecho de tanteo que, en consecuencia, también se concede a los Ayuntamientos. Señala el artículo 22.2 LPCV que dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida, la Generalitat Valenciana podrá ejercitar el derecho de tanteo. El señalado plazo se computará de fecha a fecha y si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes (cfr. artículo 5 CC). Este derecho lo podrá ejercitar bien para sí, bien para beneficiar a otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública. El ejercicio de tanteo, tratándose de bienes inmuebles radicados en su término municipal también podrá ser ejercitado por el correspondiente Ayuntamiento, pero siempre en defecto del ejercicio por parte de la Generalitat Valenciana que siempre tendrá carácter preferente. Finalmente en cuanto al plazo para el pago del precio, tras la reforma introducida en la Ley de patrimonio cultural valenciano por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, la Generalitat o la entidad que ejercite el derecho de tanteo quedará obligada al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. En consecuencia, el ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Generalitat Valenciana o del correspondiente Ayuntamiento, ha de someterse a las mismas condiciones que fueron notificadas. La aceptación de la correspondiente Administración habrá, por tanto, de ser pura. Independientemente de lo anterior, la Generalitat Valenciana o, en su caso, el Ayuntamiento, pueden llegar, al socaire de la

notificación previa del transmitente, a algún tipo de convenio diferente con el titular del bien, pero en este supuesto, ya no nos hallaremos ante el ejercicio del derecho de tanteo que, como es sabido, es el derecho a adquirir con preferencia a otra persona en las mismas condiciones establecidas en el precontrato sino, acaso, ante la formación de un nuevo contrato, lo que podría generar responsabilidades frente al tercero que pretendía adquirir el bien, pues no vulneraría su interés la situación de preferencia en la celebración del mismo contrato por quien tenga un derecho de tanteo legal, pero sí la variación en lo ya convenido entre él y el transmitente derivada de la contraoferta realizada por quien ejercita el derecho de tanteo. El Sr. Registrador en orden a una interpretación «teleológica», así se expresa en el apartado III, folio 6 de su calificación, considera que el artículo 23 de la LPCV, le faculta para entender que el Ayuntamiento de Vila-real ha ejercitado en plazo y forma el derecho de tanteo, lo cual es absolutamente incierto y no ajustado a la realidad de los hechos por lo ya expuesto y, por lo que a continuación se expondrá.–1.º La calificación es absolutamente contraria a derecho vulnerando el artículo 22.2 y 23 de la LPCV. El Sr. Registrador no puede, ni tiene las facultades dadas por la LPCV, para entender cumplido o no el ejercicio de un derecho de tanteo por la Administración, y menos haciéndolo, como así lo expresa, bajo una interpretación subjetiva (teleológica o finalística), por cuanto estaría sustituyendo al Legislador. El artículo 23 de la LPCV solo le irroga al Sr. Registrador la mera comprobación, a efectos de inscripción en el Registro, de la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado a la Administración competente el propósito de transmisión, nunca la posibilidad de valorar si una Administración ha ejercitado en derecho y forma dicho derecho de tanteo, el cual solo y exclusivamente podría ser analizado competencialmente por los Juzgados y Tribunales del Estado español. 2º).– Como se ha expuesto a lo largo del presente recurso, la norma en cuanto al derecho de tanteo en la Comunidad Valenciana (Ley aplicable por el principio de especialidad), es la Ley 4/1998, de 11 de junio, y concretamente el artículo 22 (modificado por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, que señala: “1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Conselleria competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, se identificará con precisión mediante la aportación de plano de situación e identificación catastral y registral, en su caso. Para este tipo de bienes la Conselleria competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. 2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida por la Conselleria competente en materia de cultura, La Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por La Generalitat tendrá en todo caso carácter preferente. 3. Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, La Generalitat, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión. 4. En toda clase de subastas públicas en que se pretenda la enajenación de bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto de los que se hubiera incoado expediente de inscripción, así como de bienes muebles no inventariados que posean el valor y las características que reglamentariamente se determinarán, los subastadores deberán notificar la subasta a la Conselleria competente en materia de cultura con una antelación no inferior a un mes,

indicando el precio de salida a subasta del bien, y el lugar y hora de celebración de ésta. La Conselleria comunicará las subastas relativas a bienes inmuebles al Ayuntamiento del lugar donde se hallen situados. La Generalitat, y subsidiariamente el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los términos establecidos en el apartado 2, ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre los bienes objeto de la subasta, por el precio de salida o de remate respectivamente. 5. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación a los inmuebles comprendidos en Conjuntos Históricos que no hayan sido objeto de inscripción independiente en el Inventario.” Esta modificación trae causa de los dictámenes realizados por el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana (ya mencionados en este recurso), que al respecto de dicho precepto 22.2, afirmaba que: “... la posibilidad que tiene la Administración para ejercitar el derecho de tanteo, pero obligándose a pagar el precio convenido en el término de dos ejercicios económicos, sitúa a aquella en una posición de excesivo privilegio, por lo que parece más acorde que la Administración deba atenerse al precio, forma y condiciones de pago pactadas por los que realicen la transmisión.” –De esta forma el derecho de tanteo debe realizarse de forma pura y, ello porque las limitaciones a la propiedad han de ser expresas y reguladas en la ley (artículo 33.2 de la Constitución), y además, porque el derecho de tanteo y retracto, por su propia naturaleza, implica que el titular del derecho se coloca en la misma posición que el adquirente. Cualquier excepción a esta regla ha de ser expresa. Así difícilmente se puede concluir como lo hace el Sr. Registrador, haciendo una calificación absolutamente contraria a derecho por la claridad del artículo 22.2 de la LPCV, cuando llega a la convicción de que el Ayuntamiento de Vila-real ha ejercitado en debida forma el derecho de tanteo, y ello es así, porque en ningún caso el Ayuntamiento de Vila-real ha asumido de forma pura y simple las condiciones exigidas por el transmitente (Bankia, S.A.), no teniendo derecho alguno a imponer formas de pago o condiciones distintas a la comunicadas por dicha entidad, de ahí que no pueda entenderse ejercitado el derecho de tanteo en base a la simple afirmación de que se ejercita el mismo. El Ayuntamiento de Vila-real, como la Administración autonómica, solo tiene el derecho a subrogarse de forma fiel a la del tercero, jamás a imponer al transmitente unas condiciones que éste no quiere, la potestad para fijar las condiciones de la transmisión, no son de la Administración, sino del tercero propietario.–En el supuesto de autos el Ayuntamiento de Vila-real tras indicar que desea ejercitar el derecho de tanteo sobre los bienes inmuebles, jamás asume pura y simplemente las condiciones de compraventa que impone libremente el propietario transmitente, y que fueron previamente comunicadas en forma; no habilitándole la LPCV (artículo 22.2) a imponer plazos, financiaciones o negociaciones alternativas que no quiere el propietario transmitente y, que además le podría conllevar responsabilidades con terceros. Queda patente por la modificación de la LPCV realizada mediante Ley 5/2007, de 9 de febrero, que la voluntad del Legislador es precisamente eliminar la posición de privilegio que primigeniamente tenía la Administración en relación al ejercicio del derecho de tanteo en cuanto al pago en el término de dos ejercicios económicos (antigua redacción del artículo 22.2 de la Ley 4/1998, de 11 de junio). Según interpreta el Sr. Registrador, señalando expresamente «que desea superar la interpretación meramente literal de la norma» el ejercicio del derecho de tanteo por el Ayuntamiento de Vila-real queda acreditado en la documentación presentada, porque: Por que las manifestaciones del Ayuntamiento «...no parece (juicio de valor o subjetivo) que impliquen desvirtuar el ejercicio del tanteo...» indicando que realizar manifestaciones en acta notarial acerca de la legislación aplicable y propuesta de aspectos negociables “... resulta admisible tras la recepción de la notificación de la intención de vender sin desvirtuar el ejercicio del derecho de tanteo...”, además afirma que “... debe tenerse en cuenta que en el sistema de adquisición de bienes por esta vía legal de preferente adquisición cabe que el titular del derecho de tanteo pueda realizar negociaciones con el vendedor al efecto de modular el precio y las condiciones de la venta...”. “En nuestro caso, por lo que se desprende de la documentación aportada, lo que ha ocurrido es que una vez ejercitado el derecho de tanteo por el Ayuntamiento, no ha habido acuerdo acerca de las condiciones de la venta no por rechazo a las mismas, sino fundamentalmente por alegarse la aplicación de unas normas que se estima por una parte

aplicables al caso en relación a las cuales no había acuerdo entre las partes.” Estas conclusiones son antijurídicas puesto que contradicen abiertamente lo que dispone la Ley (LPCV), no teniendo la Administración, como dice el Sr. Registrador capacidad, facultad, potestad o derecho a negociar, modular o alterar formas y tiempos de pago de manera unilateral, claridad que ofrece dicho precepto 22.2 de la LPCV cuando fue expresamente modificado en el año 2007. Nos parece fuera de lugar que el Sr. Registrador admita la posibilidad de que el Ayuntamiento comparezca al tanteo al objeto de cambiar las condiciones previamente notificadas por el transmitente, y considere que se ha ejercitado en forma legal el derecho de tanteo previsto en el artículo 22, en la forma que determina el apartado 2). Desde el momento en que no se respetan las condiciones estipuladas y notificadas por el transmitente, no existe ejercicio del derecho de tanteo, porque así lo establece la Ley.—Como conclusión a este motivo el Ayuntamiento de Vila-real, como es de ver en la documentación que se adjuntó a la escritura de compraventa protocolizándola, no ejercicio en debida forma el derecho de tanteo, ni concurrió de forma efectiva al requerimiento de formalización de escritura pública con pago al transmitente en efectivo del precio previamente notificado, lo que supone que el transmitente con toda legitimidad pudiera otorgar compraventa a favor del que suscribe, que adquirió en las condiciones que Bankia, S.A. había notificado a las Administraciones Públicas.—Sexto.—La calificación negativa del Registrador es contraria a la doctrina reiterada de la DGRN que expresa, tratándose del ejercicio de la función de calificación, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la función del Registrador debe limitarse al control de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los litigantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, sin que pueda comprender tal función calificadora la realización de juicios subjetivos que quedan en el ámbito de disposición de las partes. Por tanto, al entrar el Registrador a realizar valoraciones sobre la competencia y derecho del Ayuntamiento de Vila-real para obtener una negociación con el transmitente, además de contraria a derecho, está invadiendo una cuestión que escapa de la calificación registra! por el alto componente subjetivo que tiene. En defensa de nuestra postura, podemos citar la Resolución de la DGRN de 11 de julio de 2003 que expresa: “la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro directivo, al tratar de esta facultad de disposición en caso de necesidad, tanto en el usufructo de disposición, como en la reserva de la facultad de disponer y en el fideicomiso de residuo han declarado (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1903 y 14 de abril de 1905, y Resoluciones de la DGRN de 21 de marzo de 1901, 14 de febrero de 1905, 19 de diciembre de 1905, 12 de enero de 1917, 22 de febrero de 1933, y 30 de abril de 1999) que la situación de necesidad a que queda supeditada la facultad de disponer es algo que queda al margen de la calificación del Registrador si dicha reserva no se sujetó a necesidad de justificación, no pudiendo exigirse tal justificación, que queda a la apreciación del heredero, sin otras limitaciones que las del dolo o el abuso, que tendrán que ser objeto de las acciones correspondientes y que dentro del recurso gubernativo no es posible recoger ni ventilar”. Y en el mismo sentido, la Resolución de la DGRN de 30 de abril de 1999 señala que “la situación de necesidad a que queda supeditado el uso de tal facultad, es algo cuya apreciación queda al margen de la calificación del Registrador dados los términos en que se realizó dicha reserva, sin sujetarla a condición o necesidad de justificación alguna (cfr. Resoluciones de 29 de octubre de 1868, 15 de noviembre de 1876, 21 de agosto de 1894, 21 de marzo de 1901 y 19 de diciembre de 1905), sin perjuicio de la posibilidad de la impugnación judicial del acto de disposición por quien, en su caso, corresponda”. Por lo expuesto, A la Dirección General de Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la denegación de inscripción de fecha 13 de noviembre de 2017 del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Vila-real N.º 1, y, en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución por la que acuerde ordenar la práctica de la inscripción de la escritura de compraventa de fecha 31 de julio de 2017 autorizada por la Notaria de Vila-real Dña. María Pilar Nácher Martí, número 494 de su protocolo sobre el pleno dominio de las

fincas registrales n.º61434 y 61435 del Registro de la Propiedad de Vila-real N.º 1; o en su defecto, acuerde considerar que no existen defectos insubsanables para inscribir dicha escritura, procediendo a otorgar plazo de subsanación de los defectos calificados por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Vila-real n.º 1, como subsanables».

IV

El registrador emitió informe el día 3 de enero de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 66, 323 y 327 de la Ley Hipotecaria; 38 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; 18.5, 22 y 23 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano; 87 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 105 del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y la Liberalización de los Servicios Postales; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de marzo de 1981, 14 de mayo de 1987, 15 de julio de 1988, 20 de enero, 1 de marzo, 30 de junio y 20 de septiembre de 1993, 11 de abril y 18 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio y 29 de noviembre de 2004, 28 de febrero de 2005, 12 de marzo y 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1921, 9 de julio de 1958, 3 de julio de 1959, 20 de mayo y 19 de diciembre de 1991, 16 de marzo de 1992, 6 de marzo de 2000, 14 de noviembre de 2002, 13 de marzo de 2004, 14 de diciembre de 2006, 24 de abril de 2007, 20 de mayo de 2008, 27 de marzo de 2009, 11 de junio de 2012 y 14 de enero de 2015; la sentencia de la Audiencia provincial de Madrid, Sección Novena, de 29 de marzo de 2017, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2005, 28 de enero y 3 de junio de 2013 y 3 de agosto y 27 y 29 de noviembre de 2017.

1. Mediante la escritura, cuya calificación ha motivado el presente recurso, de fecha 31 de julio de 2017 la entidad «Bankia, S.A.» vendió al recurrente dos fincas registrales en cumplimiento de las obligaciones que habían asumido ambas partes en el contrato privado de reserva de compra suscrito el día 12 de diciembre de 2016.

Ambas fincas tenían en la fecha de otorgarse la escritura de venta el carácter de Bien de Interés Cultural, según consta en nota marginal extendida en el folio registral de tales fincas del siguiente tenor literal: «La finca de este número forma parte integrante del Monumento histórico-artístico de carácter nacional –actualmente bien de interés cultural con la categoría de Monumento– de (...) de Villarreal de los infantes, declarado bien de interés cultural con la categoría de Monumento por Decreto 3351/73 de fecha 7 de diciembre de 1973 (BOE 16.1.74), cuya constancia en el folio registral se solicita en virtud de copia del escrito firmado por Consuelo Matamoros de Villa, Directora General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana, ratificado formalmente en documento original firmado en Valencia el dieciséis de mayo de dos mil diecisiete por la nombrada Directora General. Así resulta de la copia del referido escrito (...) Vila-real, a trece de junio de dos mil diecisiete».

El registrador en la extensa nota de calificación que queda transcrita en los antecedentes de hecho de esta Resolución deniega la inscripción del título por los siguientes defectos, de los cuales los tres primeros se califican de insubsanables:

- a) Se aporta notificación a efectos del tanteo que se realizó por carta certificada con acuse de recibo por medio del Servicio de Correos, de manera que no se cumple el requisito de acreditación fehaciente de la notificación.
- b) Las condiciones notificadas a efectos del tanteo y las recogidas en la escritura de venta ahora calificada son distintas en algún punto (en concreto en la cláusula de imputación de gastos y tributos).
- c) Igualmente resulta de la documentación aportada que el Ayuntamiento de Vila-real, representado por su Alcalde-Presidente, ha ejercitado en plazo el derecho de tanteo, motivo por el cual debe mantenerse el cierre registral que señala el artículo 23 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- d) No se identifica adecuadamente el medio de pago del precio.
- e) Las fincas aparecen inscritas a favor de persona distinta de la transmitente.

El recurrente impugna los tres primeros defectos pidiendo su revocación en base a las alegaciones que por extenso quedan consignadas en los antecedentes de hecho de la presente, y respecto de los defectos cuarto y quinto solicita se le otorgue plazo para su subsanación.

2. Como cuestión formal o procedimental previa, ha de comenzarse haciendo referencia a la petición formulada por el recurrente respecto de la concesión de un plazo para subsanar los dos últimos defectos señalados por el registrador en su calificación.

Como ha declarado este Centro Directivo en su reciente Resolución de 29 de noviembre de 2017, la duración del asiento de presentación es de sesenta días hábiles contados desde el siguiente al de su fecha (cfr. artículos 17 y 66 de la Ley Hipotecaria y 109 del Reglamento Hipotecario), disponiendo el artículo 436 del Reglamento Hipotecario que «transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haberse despachado el documento, tomado anotación preventiva por defectos subsanables, en su caso, o interpuesto recurso, se cancelará de oficio dicho asiento por nota marginal».

Ahora bien, tal duración puede ser objeto de prórroga en los casos legal y reglamentariamente previstos, entre los que se encuentran los supuestos de calificación negativa total o parcial del título presentado o de interposición de recurso contra dicha calificación.

Así, de acuerdo con el primer párrafo del artículo 323 de la Ley Hipotecaria «si la calificación fuere negativa o el registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación», a lo que añade el párrafo tercero que «vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria».

Por su parte, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria dispone que «a efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre».

En consecuencia, no es necesaria la concesión de un plazo especial para subsanar los defectos calificados como subsanables por cuanto tanto la calificación negativa como la interposición del recurso comportan la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación y, por ende, la prórroga de los efectos de cierre y prioridad registral derivados de la práctica del asiento de presentación (cfr. artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), plazo durante el cual se podrán subsanar los indicados defectos expresados en la calificación.

3. El primero de los defectos que, a juicio del registrador, impiden la inscripción solicitada consiste en que «se aporta notificación a efectos del tanteo que por lo que resulta de la documentación incorporada se realizó por carta certificada con acuse de recibo por medio del servicio de Correos, de manera que no se cumple el requisito de acreditación fehaciente de la notificación».

A la vista del contenido del historial registral de las fincas transmitidas, para la resolución del presente recurso hay que partir del dato de su condición de bienes de interés cultural en los términos que resultan de los antecedentes de hecho del expediente antes transcritos, y que como tales están sujetas tanto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que atribuye en su artículo 38 a la Administración del Estado un derecho de tanteo en los casos de que se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural (o incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 de la misma ley), imponiendo al propietario o titular la obligación de notificar su propósito de enajenación previamente a dicha Administración declarando el «precio y condiciones» en que se proponga realizar la enajenación, como a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que igualmente establece sendos derechos de tanteo y retracto sobre tales bienes a favor de la Generalitat de Valencia y del Ayuntamiento respectivo, en los concretos términos previstos en los artículos 22 y 23 de la citada ley. El debate que da lugar al recurso ahora analizado se centra en el derecho de tanteo que reconocen estas normas al Ayuntamiento en cuyo término municipal se localizan los bienes afectados, lo que obliga a un examen particular de los citados preceptos.

Establece en concreto el referido artículo 22 de la Ley valenciana 4/1998, de 11 de junio, en sus tres primeros apartados, lo siguiente: «1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la Administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Consellería competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, se identificará con precisión mediante la aportación de plano de situación e identificación catastral y registral, en su caso. Para este tipo de bienes la Consellería competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. 2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida por la Consellería competente en materia de cultura, la Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por la Generalitat tendrá en todo caso carácter preferente. 3. Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, la Generalitat, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión».

Por su parte, el artículo 23 de la misma ley (en la versión dada tras su reforma por la Ley 5/2007, de 9 de febrero), establece que «no se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura». La citada reforma de 2007 introdujo la precisión de que la «justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión»,

a que se refiere el artículo 22 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, debe tener carácter «fehaciente». En la interpretación de esta exigencia se centra el debate sobre este primer defecto del título calificado.

En primer lugar, debemos comenzar recordando que es reiterada doctrina de este Centro Directivo que la calificación alcanza a las notificaciones legalmente previstas en cada caso, en el sentido de entender que debe calificarse que las notificaciones han tenido lugar, así como la corrección de las mismas, a fin de evitar la indefensión de los titulares registrales (*vid.* por todas la Resolución de 24 de marzo de 2015 y los artículos 24 de la Constitución Española y 38 de la Ley Hipotecaria). En tal sentido no ha habido en este punto extralimitación competencial alguna por parte del registrador, con independencia del acierto o no de la concreta calificación impugnada, cuestión que debe dilucidarse precisamente en la presente Resolución entrando en el fondo del defecto señalado.

La cuestión por tanto se centra en si es admisible o no, a la luz de la interpretación constitucional sobre las notificaciones, requerimientos y demás actos de comunicación previstos en el ordenamiento jurídico en relación con el derecho de tutela judicial efectiva, la notificación llevada a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo, siendo así que, según resulta de la documentación aportada, el destinatario (en este caso el Ayuntamiento de Vila-real) la recibió efectivamente.

La respuesta solo puede ser afirmativa de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional y de la aplicación que de la misma ha hecho este Centro Directivo (Resoluciones de 17 de marzo de 2005, 17 de septiembre de 2012 –sistema notarial–, 28 de enero y 3 de junio de 2013 y 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017). Si como afirma el Alto Tribunal (*vid.* Sentencias citadas en los «Vistos») la finalidad de la notificación es poner en conocimiento del destinatario la existencia del hecho, acto o procedimiento notificado a fin de que pueda adoptar la posición jurídica que resulte más conforme con sus intereses, es forzoso concluir que los requisitos exigidos por la norma en cada caso aplicable sobre la concreta forma de practicar la notificación deben interpretarse no como requisitos sacramentales, sino atendiendo a su finalidad funcional, esto es, garantizar el efectivo conocimiento del destinatario.

Este mismo criterio es el que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en un supuesto próximo cual es el de la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada que a los efectos del correspondiente derecho de tanteo prevé el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Así, en su Sentencia número 2379/2007, de 24 de abril, con cita de otras anteriores, afirma que «el artículo 25.3 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos –aplicable al supuesto de hecho contemplado en el caso de autos–, regula, bajo la denominación «derecho de adquisición preferente», el derecho de retracto que confiere al arrendatario, en el caso de venta de la vivienda arrendada, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones de la transmisión, o cuando se hubiere omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caduca a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se formalice. La jurisprudencia de esta Sala ya había modulado el rigor del mandato contenido en el apartado segundo del artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, que constituye el precedente legislativo del actual artículo 25.3 de la vigente ley locativa, afirmando que, no obstante los tajantes términos del precepto, devenía innecesaria la práctica de la notificación en forma cuando aparecía probado que el arrendatario ya había tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus condiciones, a partir de cuyo momento debía contarse el plazo de caducidad establecido en la norma. Este criterio jurisprudencial, recogido, entre otras, en las sentencias de 6 de marzo de 2000, 14 de noviembre de 2002, 13 de marzo de 2004, y 14 de diciembre de 2006, mantiene plenamente su vigencia tras la publicación de la Ley

29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y es aplicable a los retractos ejercitados con arreglo a sus disposiciones».

Es más, también en relación con la notificación fehaciente de la intención de vender a los efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo legal previsto en el citado artículo 25 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, nuestros tribunales han equiparado la recepción de la notificación y el conocimiento efectivo del propósito de venta con los supuestos en que la falta de recepción o conocimiento de la notificación sea consecuencia de la pasividad o falta de diligencia del destinatario. Así, la sentencia 142/2017, de 29 de marzo, de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Novena), con cita de otras anteriores de la misma Audiencia (sentencia de 16 de marzo de 2011, recurso número 678/2010) y con apoyo en la doctrina reiterada de nuestro Tribunal Constitucional, declara que «[en relación con el derecho de traspaso regulado en el artículo 32 de la antigua LAU de 1964,] el concepto de notificación fehaciente viene acotado por la propia finalidad que justifica su mención en el precepto aludido, en orden a la salvaguarda de los intereses en juego, esto es, el ejercicio por el arrendador notificado del derecho de tanteo, o en su defecto dejar expedito al arrendatario y tercero subrogado en sus derechos, la constitución de ese negocio jurídico del traspaso. Por tanto, ese concepto de notificación fehaciente precisa de la constancia indubitada de haberse producido por cualquiera de los medios existentes al respecto, generalmente atribuidos a la intervención de terceros investidos de esa fe pública-Notarios- o propia de la actuación administrativa, a través del servicio oficial de correos, siempre que quede constancia efectiva de la remisión, recepción y contenido de la notificación cursada. En este sentido, no obstante la indiscutida naturaleza recepticia de la notificación, lo cierto es que la pasividad del destinatario de la comunicación en ningún caso puede perjudicar el derecho de la otra parte, por ser doctrina constitucional reiterada (Sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo), que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada».

En el caso objeto de la presente Resolución no es siquiera preciso acudir a esta interpretación finalista de la norma, pues ninguna duda hay de que se ha producido la recepción de la notificación por su destinatario (Ayuntamiento de Vila-real), incluyendo en la información proporcionada la identidad del adquirente y el precio, la forma de pago y demás condiciones de la transmisión, con identificación precisa del inmueble en los términos exigidos por el artículo 22.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y ello a través de uno de los medios de notificación fehacientes previstos en la ley.

Como resulta de las sentencias citadas y de la Resoluciones de este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 3 de junio de 2013 y 27 de noviembre de 2017, entre otras), el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y Liberalización de los Servicios Postales, señala como requisitos para que la comunicación produzca sus efectos a través de la oficina de Correos, que en la cabecera de la primera hoja del documento que se quiera enviar, se hagan constar, con claridad, el nombre de la oficina y la fecha, el lugar, la hora y minuto de su admisión. Estas circunstancias deberán figurar en el resguardo justificativo de la misma. De forma que los envíos aceptados por el operador al que se encomienda la prestación del servicio postal universal, siguiendo las formalidades previstas en este artículo, se considerarán debidamente presentados, a los efectos previstos en el artículo 38 de la Ley 30/1992, actualmente artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así pues, la presentación de un documento en cualquiera de las oficinas de Correos, equivale, en beneficio del presentante, a la presentación en el registro de entrada de la Administración de destino, como así sucedió en el caso aquí

analizado mediante la comunicación dirigida por la entidad vendedora por dicha vía al Ayuntamiento de Vila-real el 22 de marzo de 2017.

A mayor abundamiento, debe señalarse que el artículo 22.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, no impone al propietario la obligación de notificar su propósito de venta de los inmuebles a que alude (los incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, o respecto de los que se hubiera iniciado expediente de inclusión) al Ayuntamiento correspondiente al término municipal en que se encuentre el inmueble, sino exclusivamente a la Generalitat valenciana, la cual a su vez, a través de «la Consellería competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente [eventual ejercicio del derecho de tanteo]». Siendo así que el levantamiento del cierre registral previsto por el artículo 23 de la misma ley se condiciona no al cumplimiento de esta obligación de comunicación de la Generalitat al Ayuntamiento competente, sino exclusivamente a la práctica de la notificación fehaciente al órgano competente en materia de cultura, es decir a la Consellería correspondiente de la Generalitat, notificación que aquí no se discute. Por tanto, el defecto examinado no puede confirmarse.

4. El segundo de los defectos que, a juicio del registrador, impiden la inscripción solicitada consiste en que «las condiciones notificadas a efectos del tanteo y las recogidas en la escritura de venta ahora calificada son distintas en algún punto (en concreto en la cláusula de imputación de gastos y tributos)».

En el desarrollo de la calificación se concretan tales diferencias en los siguientes términos: «En las primeras [notificaciones] consta lo siguiente: «Gastos: todos los gastos del otorgamiento de la escritura de compraventa serán de cuenta del comprador.» «Tributos: Según ley»».

En la estipulación quinta de la escritura de compraventa consta lo siguiente: «5.2.–Todos los gastos, honorarios e impuestos que se deriven del otorgamiento de la presente Escritura serán de cuenta de la Compradora (...) 5.3.–Gastos y Tributos del/los Inmueble/s: “todos los gastos, costes y tributos relativos a la propiedad de//los Inmueble/s serán asumidos por la Compradora a partir de la fecha de la presente Escritura, inclusive”».

Este defecto tampoco puede confirmarse. En primer lugar, respecto de los gastos y tributos del inmueble, a los que se refiere la transcrita cláusula quinta de la escritura calificada y cuya referencia se omite en la notificación, en realidad nada aporta dicha estipulación al régimen jurídico que deriva directamente de la ley pues, al producirse en virtud de la escritura calificada el efecto de la transmisión de la propiedad al comprador, en ausencia de cualquier previsión contractual los gastos y tributos vinculados directamente a la propiedad resultan imputables al comprador como nuevo titular del dominio. Por tanto, en este extremo nada hay que justifique el reproche analizado. En segundo lugar, en cuanto a los gastos y tributos derivados del otorgamiento de la escritura la única diferencia observada entre los datos notificados y lo que resulta de la escritura se contrae a la referencia a los tributos, que en la notificación se imputan «según ley» y en la escritura se atribuyen al comprador en todo caso. Esta divergencia se proyecta exclusivamente sobre los tributos que conforme a la ley no corresponden al comprador, sino al vendedor. Este es el caso del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos, cuyo sujeto pasivo en los casos de transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso lo es la persona física o jurídica (o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria) que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate, conforme a lo previsto en la letra b) del artículo 106 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Ahora bien, sin prejuzgar ahora si la coincidencia entre las condiciones notificadas para la enajenación pretendida y las efectivamente pactadas en el contrato de compraventa debe ser total y absoluta, y si dicha coincidencia debe proyectarse sobre todas las condiciones y estipulaciones del contrato o más bien ceñirse a las «condiciones esenciales» (*vid.*, *vgr.*, artículo 25.2 y.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de

Arrendamientos Urbanos), y si en este último caso la cláusula de imputación de tributos devengados por el otorgamiento de la escritura entraría o no en dicha categoría de «condición esencial», es lo cierto que atendiendo a la finalidad de la norma (asegurar el posible ejercicio del derecho de adquisición preferente) las posibles divergencias que puedan existir entre las condiciones notificadas y las posteriormente pactadas en el contrato solo serán relevantes a los efectos de entender mal realizada la notificación en el caso de que las notificadas sean más onerosas que las finalmente incorporadas al contrato, pues en caso contrario en buena lógica debe entenderse que si el ejercicio del tanteo no interesó en condiciones más favorables para su titular, menos interés tendría en caso de que dichas condiciones resulten ser finalmente más gravosas para el comprador. Y esto es lo que sucede en el presente caso en el que en virtud de la cláusula quinta del contrato el comprador asume el pago de todos los tributos derivados del otorgamiento de la escritura, incluso de aquellos que conforme a la ley resultarían a cargo del vendedor (supuesto del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos). Por tanto, procede revocar el defecto señalado.

5. En cuanto al tercero de los defectos, radica en que «igualmente resulta de la documentación aportada que el Ayuntamiento de Vila-real, representado por su Alcalde-Presidente, ha ejercitado en plazo el derecho de tanteo, motivo por el cual debe mantenerse el cierre registral que señala el artículo 23 de la Ley 4/1998 de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano».

Fundamenta el registrador esta conclusión esencialmente en los siguientes argumentos:

a) La ratio de la norma que impone el cierre registral en la ley valenciana así como en las que le han precedido históricamente está, como ha señalado la doctrina, en impedir se frustré el ejercicio del derecho de tanteo por la Administración competente. Siendo así, tanto más debe permanecer cerrado el Registro de la Propiedad a transmisiones a terceros cuando consta que ese derecho de tanteo ha sido ejercitado. La norma de cierre registral pretende, además de ello, evitar que accedan al Registro de la Propiedad titularidades que puedan resultar claudicantes y que a su vez puedan dar lugar a otras titularidades posteriores posiblemente efímeras con toda la inseguridad jurídica que ello pudiera suponer.

b) El artículo 22 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano distingue claramente entre el ejercicio del derecho de tanteo y la obligación de pagar al vendedor en idénticas condiciones. En nuestro caso, por lo que se desprende de la documentación aportada, lo que ha ocurrido es que una vez ejercitado el derecho de tanteo por el Ayuntamiento, no ha habido acuerdo acerca de las condiciones de la venta, entendiéndose el registrador que dicha falta de acuerdo no responde a un rechazo del Ayuntamiento a las condiciones ofrecidas, sino fundamentalmente por alegar la aplicación de unas normas (en concreto el apartado 12 de la disposición adicional segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Contrato del Sector Público de las Administraciones Públicas) que se estima aplicables al caso y que, en concreto, permitirían aplazar el pago del precio (que en la escritura se ha pactado y pagado al contado) durante cuatro años.

c) El plazo para ejercitar el tanteo es de dos meses desde la notificación. El vendedor en este caso respeta dicho plazo. Sin embargo, respetar dicho plazo solo tiene verdaderamente sentido si se entiende que en caso de ejercicio del tanteo por la Administración sigue cerrado el Registro a ventas a terceros, a no ser que se acredite la renuncia o desistimiento de quien lo ejercitó.

d) Caso de una interpretación literal del artículo 22 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano se abriría el campo del fraude. Así en el caso de notificación, posterior ejercicio en plazo del tanteo y venta a tercero no titular del derecho, interpretando literalmente la norma se inscribiría la venta con lo cual se dificultaría o incluso se podría llegar a impedir la efectividad del derecho legal de tanteo, si simplemente se acreditan las notificaciones. Pero es que además, si la venta a tercero se ha hecho en las condiciones notificadas, volviendo a interpretar literalmente la norma que hace nacer el retracto, tampoco cabría

éste, pudiendo defraudarse el derecho legalmente establecido de una manera simple, entre otras que tampoco resulta difícil de imaginar (notificación de cláusulas de difícil cumplimiento, etc.).

e) Por otra parte, defender que se inscriba la venta en las condiciones que se dan en este caso por cuanto al Ayuntamiento le podría quedar expedito, en su caso, el derecho de retracto no resulta admisible, a juicio del registrador, por cuanto: 1.º) ello supondría despreñar sin más el ejercicio en tiempo del derecho que la ley atribuye a la Administración; 2.º) por razón de lo que dispone el artículo 1518 del Código Civil por remisión del artículo 1525 del mismo Código, el Ayuntamiento podría tener que cargar con más gastos de los que le correspondería en caso de que se hubiera otorgado la escritura; 3.º) incluso debería afrontar, caso de ejercitar el retracto, los actos derivados de la posesión actuados por el comprador. Y todo ello, teniendo en cuenta que ejercitó en tiempo su derecho de tanteo, y 4.º) además, no solo el retracto, sino también la expropiación forzosa sería posible, aun desistiendo o no ejercitando el tanteo y retracto (cfr. sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía 9 abril 2002), pero el poder ejercitar otros derechos no puede implicar limitación al ejercicio de los demás de que se sea titular.

Ello, frente el criterio contrario que permitiría la inscripción de la compraventa pendiente del resultado de un tanteo ya ejercitado o del ejercicio de un hipotético retracto, evita el acceso al Registro de la Propiedad de situaciones posiblemente interinas y claudicantes.

Ninguna de estas razones, sin embargo, pueden ser acogidas como vemos a continuación.

6. Los tanteos y retractos legales, como ha señalado la doctrina científica, son limitativos del derecho de dominio en tanto condicionan la facultad de libre disposición del titular dominical de la cosa, pues si bien mantiene la libertad de enajenarla o no y de fijar las condiciones concretas de la transmisión, tal facultad se ve restringida en cuanto a la determinación de la persona del adquirente por la exigencia de enajenarla precisamente al titular del derecho de retracto, quien ostenta una preferencia legal frente a terceros adquirentes. Por ello los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva (*vid.* Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre 1921, 9 de julio de 1958 y 3 de julio de 1959) –si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo más allá de la concurrencia de los presupuestos y requisitos legales exigibles para su realización–, y en todo caso sometidos a unos estrictos requisitos no solo sustantivos sino también de ejercicio procesal, tanto en cuanto al plazo (cfr. artículo 1524 del Código Civil) como al procedimiento (artículo 266.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Su fundamento se encuentra en que contribuyen a que el derecho de propiedad sea configurado de conformidad con la función económico-social de los bienes afectados, en nuestro caso por su condición de bienes de interés cultural, fundamento que justifica el sacrificio que se impone al propietario a través de la limitación a la facultad de disponer, en los términos indicados, y las paralelas limitaciones que se proyectan en consecuencia sobre la agilidad y seguridad del tráfico, que a su vez son valores tutelados por el ordenamiento jurídico (cfr. artículos 9 y 32 de la Constitución), lo que recíprocamente justifica que el ejercicio de los derechos de tanteo y retractos legales se acomoden de forma rigurosa a los requisitos y presupuestos legales que los amparan y legitiman. De no concurrir tales presupuestos y requisitos la propiedad afectada se libera de la constricción que tales derechos de adquisición preferente representan. Norma esencial en el referido equilibrio de derechos es, por lo que ahora interesa, el artículo 23 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, como norma que constituye al Registro de la Propiedad en eficaz instrumento al servicio de la legalidad y seguridad jurídica del tráfico, garantizando la efectividad del derecho de tanteo legal, por un lado, y protegiendo al titular del dominio, en caso de no concurrencia de los presupuestos habilitantes del tanteo, por otro. En este sentido debe huirse de interpretaciones alejadas de la literalidad de la norma, que

sustituyan la ponderación legal de los intereses públicos y privados que concurren en los casos contemplados en la norma por otras que, asumiendo valoraciones axiológicas sobre los intereses prevalentes en la situación jurídica subyacente, concluyan en soluciones o interpretaciones que no tienen cobijo claro en la ley. Los casos, requisitos y circunstancias en los que el derecho de adquisición preferente se ha de imponer o no al propietario están definidos en la ley, sin que ni la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, ni la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, hayan querido configurar unos derechos de tanteo y retractos legales, que a modo de expropiación forzosa (de cuya figura deben ser claramente diferenciados), pasen por encima de la voluntad de los propietarios en cuanto a la decisión de enajenar o no enajenar, o en cuanto a la fijación del precio y demás condiciones de la enajenación.

En este sentido, como ha afirmado nuestra doctrina más autorizada, los tanteos legales confieren a su titular la facultad de ser preferido «por el tanto» (es decir, por el mismo precio y condiciones) cuando el dueño de la cosa o derecho pretenda enajenarla. A pesar de considerarse como simples facultades mutan a la categoría de derecho subjetivo en el momento en que se notifica a su titular la oferta de venta por el dueño, momento en que se independizan de la situación o relación jurídica de la que surgen, pudiendo ser renunciados o ejercidos. Son por tanto derechos potestativos (al conferir la facultad de adquirir el dominio, u otro derecho real, mediante la declaración de voluntad del titular) y de carácter real, pues sujetan a la cosa frente a todos, incluyendo al propietario gravado sobre el que pesa la carga, en caso de que pretenda enajenar el bien, de ofrecerla antes al titular del derecho de tanteo a fin de que pueda adquirirla. Pero esta decisión del titular del derecho de tanteo no puede proyectarse sobre las condiciones mismas del contrato, que le vienen ya impuestas (predispuestas). En tal sentido su libertad contractual se limita a la decisión de contratar o no contratar (al modo de los contratos de adhesión), no a negociar, ni menos a determinar unilateralmente, las condiciones del contrato que han de ser las ya negociadas entre el propietario y el tercero a quien se dirigió la inicial oferta. Lo que no impide que, si el propietario lo acepta, puedan variarse tales condiciones, pero ello será fruto de una aceptación voluntaria por parte del propietario vendedor, sin que el titular del derecho de tanteo pueda imponer tal negociación o dejar en suspenso indefinidamente el poder de disposición del propietario, pues, como se ha dicho, el ejercicio del derecho de tanteo está sujeto y condicionado al cumplimiento estricto de los presupuestos legales, tanto sustantivos, como de plazo y procesales. Por tanto, salvo que el propietario acepte modificar las condiciones, estas deberán ser las mismas que hayan sido ofrecidas al tercero.

7. Frente a este planteamiento no puede prevalecer la idea de que sobre tal base contractual, fruto de la autonomía de la voluntad configuradora de las condiciones ofrecidas, que en el presente caso en cuanto al precio se concreta en una cifra determinada (605.052,00 euros) y en una forma de pago definida (al contado mediante adeudo en cuenta bancaria), se produce una suerte de integración por la superposición de una norma legal abrogatoria de tal pacto en cuanto cláusula de pago al contado, norma que estaría integrada por la disposición adicional segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público («normas específicas de contratación de las entidades locales») conforme a la cual «en los contratos que tengan por objeto la adquisición de bienes inmuebles, el importe de la adquisición podrá ser objeto de un aplazamiento de hasta cuatro años, con sujeción a los trámites previstos en la normativa reguladora de las Haciendas Locales para los compromisos de gastos futuros», tesis que postula el Ayuntamiento de Vila-real, según se refleja en el acta de manifestación que otorgó el día 30 de junio de 2017, y que encuentra eco en la calificación ahora recurrida.

Pero esta tesis no puede sostenerse por dos razones. La primera radica en que citada Ley de Contratos del Sector Público no resulta aplicable como norma rectora del presente supuesto de hecho, pues su artículo 4 («negocios y contratos excluidos») establece precisamente que «están excluidos del ámbito de la presente Ley los siguientes negocios y relaciones jurídicas: (...) p) Los contratos de compraventa, donación, permuta,

arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles (...), que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial», lo que apunta a un criterio de interpretación estricta de la transcrita disposición adicional segunda, como norma especial y de excepción, en cuanto a su alcance y ámbito de aplicación, y cuyo significado se agota en la habilitación a la correspondiente Administración municipal, en el proceso previo de preparación y formación de su propia voluntad (doctrina de los actos separables: *vid.* Resolución de 27 de marzo de 1999), para obviar la regla general que en materia de contratación de las Administraciones públicas impone en materia de pago del precio el artículo 87.7 del citado texto refundido de la Ley de Contratación del Sector Público, conforme al cual como regla general se prohíbe el pago aplazado del precio en los contratos de las Administraciones Públicas (excepto en los supuestos en que el sistema de pago se establezca mediante la modalidad de arrendamiento financiero o de arrendamiento con opción de compra, así como en los casos la Ley lo autorice expresamente), pero sin que implique la posibilidad de imponer dicho aplazamiento en un contrato privado (artículo 4 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre), sujeto al Derecho patrimonial común, con tercero aún en contra de la voluntad de éste.

Pero es que en cualquier caso, frente a las normas generales sobre contratación pública prevalece, conforme al aforismo «*lex specialis derogat generali*», las normas que en materia de tanteo y retracto establecen la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, como norma aplicable al presente supuesto, cuyo artículo 22, apartado 2, en su versión actual resultante de la modificación introducida por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, establece que el derecho de tanteo puede ejercitarse dentro de los dos meses siguientes a la notificación por el Ayuntamiento (o por la Generalitat cuyo derecho es preferente, si bien en el caso objeto del presente expediente ha renunciado al mismo) «obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión».

Sobre la exégesis de esta norma resultan relevantes los antecedentes legislativos y, en particular, la modificación introducida respecto del texto del anteproyecto de la citada Ley 5/2007 en el que inicialmente se contemplaba la posibilidad del pago del precio en dos ejercicios económicos, como estaba previsto en la versión inicial de dicho precepto, posibilidad que se suprimió finalmente a la vista del dictamen del Consejo Consultivo de la Comunidad Valenciana 2006/0453, en el que señaló que «tal y como ya manifestó este Consell en su Dictamen 96/97, sobre el anteproyecto de ley primigenio, la posibilidad que tiene la Administración para ejercitar el derecho de tanteo, pero obligándose a pagar el precio convenido en el término de dos ejercicios económicos, sitúa a aquélla en una posición de excesivo privilegio. Parece más acorde que la Administración deba atenerse al precio, forma y condiciones de pago pactadas por los que realicen la transmisión. Esta observación tiene carácter esencial a los efectos del artículo 73 del Reglamento del Consell». Observación que fue atendida por el legislador autonómico que finalmente suprimió del texto de ley aprobado la citada previsión de la posibilidad del pago del precio en dos ejercicios económicos.

8. Ciertamente, como ha declarado reiteradamente la jurisprudencia (*vid.* Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y 27 de marzo de 2009, con cita de otras anteriores), «el tanteo se presenta como una oferta legal de venta, que no aflora por la decisión del propietario, sino solo cuando pretende enajenar el bien dado en arriendo, ya que el precepto citado se lo impone como carga y obligación de notificar fehacientemente al inquilino su propósito de vender o de ceder solutoriamente, con indicación del precio ofrecido, designación e identificación de los compradores y relación de las condiciones esenciales de la transmisión, dando lugar a una efectiva vinculación en cuanto el arrendador no puede desistir de su decisión, ni puede quedar sin efecto la misma, en el caso de que abdicaran de la compra los designados como posibles adquirentes». Pero esa carga del propietario tiene la contrapartida a cargo del titular del derecho de tanteo que pretende ejercerlo de asumir el cumplimiento de las obligaciones propias del comprador, y

entre ellas, el pago del precio ya fijado en la negociación previa, en las condiciones que se la hubieran notificado.

En caso de que el titular del derecho de tanteo no acepte las condiciones notificadas y pretenda modificar el precio o cualquier otra condición del contrato, no podrá entenderse perfeccionado el contrato de compraventa al faltar el concurso de voluntades que exige el ordenamiento jurídico. La Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 1991, en doctrina asumida por las antes referidas del mismo Tribunal, contempla un supuesto de ejercicio del derecho de tanteo por parte de los arrendatarios sin que estos procedieran a satisfacer, depositar o consignar el precio en el plazo legal aplicable de sesenta días. Y ante tal situación la sentencia admite expresamente que los propietarios podrían haberse opuesto por dicho motivo al derecho de tanteo, si bien en aquel caso los propietarios lo aceptaron. Por ello, en el supuesto de la citada Sentencia de 19 de diciembre de 1991 el criterio determinante de la validez jurídica del ejercicio del derecho de tanteo, a pesar del incumplimiento de la obligación de consignar el precio dentro del plazo legal, estriba en el «hecho de la aceptación por parte de los propietarios del otorgamiento de la escritura de compraventa a favor de los inquilinos». Asimismo, dicha Sentencia afirma que «se denuncia, al efecto, infracción del artículo 1254 del Código civil que señala el momento de la perfección de los contratos; al establecer que estos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse; es decir, que se produce un concurso de voluntades de personas capaces para crear una relación obligatoria de dar o de hacer. Las relaciones contractuales, aunque se ideen por los interesados, su expresión exige un momento de generación de lo que se pretende contratar, el que comprende todos aquellos actos de oferta y aceptación que concretan y perfilan el pacto que ligara a los sujetos relacionados por el mismo, como destinatarios de los efectos que se pretenden. Realizada la necesaria conjunción de voluntades, el contrato se perfecciona por el mero consentimiento y conforme al artículo 1258 del Código Civil, en relación al 1261 «desde entonces» obliga. (...) Dado el concurso oferta-aceptación, como consentimientos concurrentes, estando conformes los interesados en el objeto de la venta y el precio correspondiente a la misma, impone la conclusión lógico-jurídica de que efectivamente las partes perfeccionaron un efectivo pacto de compraventa, aunque no hubiera mediado entrega del precio (...)».

Esta misma fundamentación es la que en el presente caso lleva a la estimación del recurso en la medida en que resulta patente a la vista de la documentación incluida en el expediente que en ningún momento la entidad propietaria de los inmuebles vendidos ha aceptado la modificación en las condiciones de pago del precio (en particular su aplazamiento durante cuatro años o el otorgamiento de una financiación alternativa «ad hoc») que pretende el Ayuntamiento (*vid.* acta de requerimiento otorgada el día 15 de mayo de 2016), como igualmente resulta diáfano que tampoco el Ayuntamiento que pretende ejercer su derecho de adquisición preferente ha aceptado la oferta legal de venta en cuanto a las condiciones esenciales del precio y la forma de pago del mismo. En cuanto al primero porque exige se acredite previamente por parte de la propiedad los criterios que conducen a la fijación de la valoración de los inmuebles vendidos (siendo así que el precio queda fijado por la previa negociación y no por tasaciones o valoraciones técnicas, que ninguna norma impone en estos casos) y manifiesta un compromiso bajo determinadas condiciones a disponer de una cuantía de 302.526 euros a efectos de su consignación presupuestaria con destino al pago del precio del tanteo (cifra muy alejada de la previamente negociada con el comprador); y en cuanto a lo segundo, porque pretende la modificación de la cláusula de pago al contado por otra de aplazamiento durante cuatro años que, como se ha visto, carece de amparo en el ordenamiento jurídico.

Lo mismo sucede con el caso del retracto acerca de cuya naturaleza jurídica está muy generalizada (*vid.* Sentencias del Tribunal Supremo de 24 noviembre 1978, 30 enero 1989, 11 mayo 1992, u otras más recientes como la de 14 de enero de 2015) la tesis de que el retracto no es causa de resolución de la relación jurídica de la compraventa, sino un caso de simple sustitución subjetiva del comprador por el retrayente; simple «subrogación en lugar del adquirente» dice el artículo 1.521 del Código Civil. Tratándose de una mera subrogación y no de una novación, ni de un nuevo contrato, el titular del derecho de adquisición preferente entra

y se subroga en la misma posición jurídica ya negociada (tanteo) o ya contratada (retracto), sin posibilidad de pretender una modificación unilateral de tal posición jurídica o la imposición de una nueva negociación para modificarla. Si el precio está aplazado, como se desprende del artículo 1.521 del Código Civil, no puede obligarse al retrayente, ni al titular del derecho de tanteo, a que lo consigne de una sola vez (*vid.* Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 1991 y 16 de marzo de 1992), ni al propietario a aceptar garantías inferiores para el aseguramiento del pago aplazado a las dadas u ofrecidas por el comprador. Del mismo modo si el precio se pactó al contado, no puede imponerse al propietario vendedor un aplazamiento en el pago. Así resulta también para el caso de ejercicio judicial del retracto, hasta el punto de que la consignación del precio pactado es condición de admisibilidad de la demanda. Así el artículo 266 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre los documentos que exige acompañar a la demanda de retracto, incluye no solo aquellos que constituyan un principio de prueba del título en que se funde dicho derecho, sino también, cuando la consignación del precio se exija por ley o por contrato, «el documento que acredite haber consignado, si fuere conocido, el precio de la cosa objeto de retracto o haberse constituido caución que garantice la consignación en cuanto el precio se conociere». Por tanto, existiendo concreción en el precio y habiéndose pactado su pago al contado, la reclamación judicial del ejercicio del retracto requiere su previa consignación o prestación de caución suficiente, por el mismo fundamento que el ejercicio extrajudicial del derecho exige el pago en la forma convenida (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de enero de 2015).

Por ello, en las circunstancias que concurren en el presente supuesto no se puede estimar ejercido el derecho de tanteo en la forma y plazo autorizados por la Ley, ni generado un efecto de cierre registral indefinido sobre cualquier acto dispositivo ulterior que pueda realizar el propietario sobre los mismos bienes, ni abrogado el poder de disposición de este.

9. Es más, como ha señalado la doctrina, en caso de que el dueño omita la realización de la oferta previa al titular del tanteo y venda la cosa o derecho a un tercero, la venta es válida, si bien no por ello pierde el titular del derecho de tanteo la preferencia para la adquisición frente al tercero, pues la consecuencia prevista por el ordenamiento para tales casos no es la nulidad del acto o contrato infractor (cfr. artículo 6.3 del Código Civil), sino la atribución de un derecho de retracto que sucede y sustituye al previo de tanteo.

En tal sentido el derecho de retracto legal, que comparte con el de tanteo su carácter potestativo y real, permite a su titular «subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago» (cfr. artículo 1521 del Código Civil). Su eficacia real es, al menos «prima facie», incluso superior a la de los derechos reales ordinarios, puesto que surten efecto frente a terceros adquirentes que hayan inscrito su derecho en el Registro y aunque no conste en el Registro la causa de la resolución del derecho que comportan (cfr. artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 8 de mayo de 1959 y 4 de octubre de 1962).

Por ello algunos autores han señalado que entendido de ese modo este precepto choca con los principios hipotecarios y socava la seguridad del tráfico al hacer excepción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En esto se apoya la calificación impugnada para sostener el cierre registral en el presente supuesto, entendiendo que la inscripción de la escritura de compraventa calificada implicaría dar entrada en el Registro a un derecho (el de propiedad del comprador) claudicante en la medida en que estaría afectado por una posible causa de resolución como consecuencia del posible ejercicio del derecho de retracto por parte del Ayuntamiento, entendiendo procedente este derecho por el doble motivo de los defectos en la notificación del propósito de venta y por el hecho de que, según entiende, la venta cuestionada se ha celebrado a pesar del previo ejercicio del derecho de tanteo. Ya hemos visto que ni la notificación fue omitida, ni realizada de forma no fehaciente, ni fue en otro sentido defectuosa, y que tampoco puede entenderse ejercitado el derecho de tanteo mediante la aceptación de la oferta de venta en los términos exigidos por la Ley, es decir, sin alteración de las condiciones previamente notificadas.

Pero incluso en el caso de que se entienda viable el derecho de retracto en las circunstancias del presente supuesto de hecho (lo que aquí no se prejuzga), lo cierto es que ni el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria presupone necesariamente una excepción al

principio de fe pública registral, ni puede calificarse de claudicante una titularidad inscrita por el hecho de que esté expuesta al ejercicio de las facultades administrativas exorbitantes que la ley reconoce a las Administraciones Públicas (como puede ser la de expropiación forzosa), y menos en un supuesto en que la causa de la posible resolución (derivada del régimen especial de bienes de interés cultural de las fincas vendidas) consta explícitamente en el Registro (a través de las notas marginales en que se hace constar que las fincas vendidas forman parte integrante «del Monumento histórico-artístico de carácter nacional –actualmente Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento– de la (...) de Villarreal de los Infantes, declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento por Decreto 3351/73 de fecha 7 de diciembre de 1973 (BOE 16.1.74)»).

En este sentido hay que recordar, con la doctrina más autorizada, que el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria se puede interpretar en un sentido concorde con los principios hipotecarios. Así hay retractos como el de colindantes que suponen una limitación legal (o delimitación que precisa el contenido ordinario o natural del dominio de ciertas fincas rústicas). Por ello, inscrita la propiedad consta ya en el propio Registro las limitaciones connaturales a ella, y sin necesidad de expresión registral especial afectan a tercero (artículo 26.1 de la Ley Hipotecaria). Otros retractos (comuneros, enfiteútico) son facultades integrantes del contenido ordinario de determinado derecho subjetivo (el de cada comunero, el del censalista). También en estos casos la posibilidad del retracto, aún sin expresión especial, ya consta en el Registro desde que figura inscrito cada uno de estos derechos. Y en caso de que no constaran inscritos los derechos de los que el retracto emana, no podrían invocarse frente a terceros el ejercicio de ninguna de sus facultades (entre ellas las del retracto).

De ahí que no pueda aceptarse como razón suficiente para justificar un cierre registral indefinido de las fincas afectadas por los derechos de tanteo y retracto debatidos la necesidad de prevenir el acceso al Registro de titularidades claudicantes. Habiéndose notificado en debida forma la pretensión de enajenar las fincas y sus condiciones, habiendo transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo por la Administración titular sin que por parte de ésta se haya procedido a la aceptación de la oferta comunicada y al pago del precio en la cuantía y plazo convenido, y sin perjuicio del ejercicio de las acciones judiciales que las partes puedan entender que les asisten para la defensa de sus derechos, no cabe que en sede registral se proscriba el acceso al Registro de una venta cuya validez no se niega y cuya eficacia registral está condicionada (además de al resto de los requisitos objeto de calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria) a la práctica de una notificación (de la pretensión de enajenación) que ha sido acreditada suficientemente en el presente caso, por lo que no puede mantenerse una calificación que conduce a mantener por tiempo indefinido una discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, al impedir la publicidad de un título traslativo del dominio generador de una mutación jurídico-registral válida, originando así una inexactitud registral que ha de rectificarse precisamente mediante la inscripción de tal título (artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria).

Dicha inscripción, por lo demás, no supone desprotección de las fincas vendidas como bien de interés cultural, pues siguen en todo caso sujetas a su específico régimen jurídico y por ello afectas a las normas sobre conservación, inspección, destino y sujetas al derecho de adquisición preferente que resurgirá con cualquier otro nuevo acto dispositivo pretendido –sin prejuzgar ahora la procedencia del derecho de retracto respecto de la compraventa aquí debatida– (cfr. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de febrero de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.